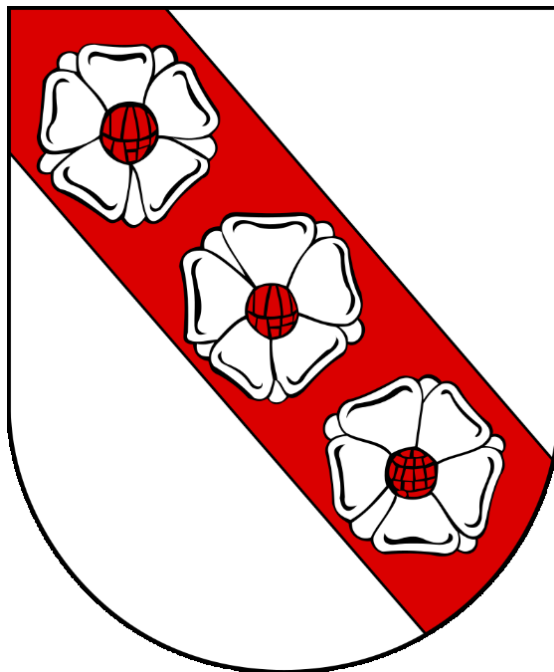


Uzasadnienie – Plan Ogólny Gminy Rogózno



WÓJT GMINY ROGÓŻNO

SPIS TREŚCI

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.	3
1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminie.....	3
1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	3
1.3. Chłonność terenów niezabudowanych.....	7
1.4. Współczynnik urbanizacji.....	8
1.5. Podsumowanie.....	12
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	15
2.1. Obszar uzupełnienia zabudowy.....	15
2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	15
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	16
3.1. Gminne standardy urbanistyczne gminy Rogóźno.....	16
3.2. Strefy planistyczne.....	18
4. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	25
5. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	26
6. Uwarunkowania przestrzenne gminy.....	26
6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	26
6.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	31
6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	32
6.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	34
6.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	34
6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	35
6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	35
6.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezbiornikowe magazyny substancji.....	36
6.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	36
6.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	36
6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	43
6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	43
6.13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	45
6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	46
6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	46
6.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	47
6.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	47
6.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	48
6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	49
7. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	49
7.1. Infrastruktura społeczna.....	49
7.2. Infrastruktura transportowa.....	52
7.3. Infrastruktura techniczna.....	54
7.4. Ograniczenia wynikające z funkcjonowania lotniska w Lisich Kątach.....	57
8. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	57
9. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.....	59
10. Część graficzną uzasadnień planu ogólnego.....	62

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy

Na obszarze gminy Rogóżno obowiązuje mała liczba miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co przekłada się na niski stopień planistycznego pokrycia terenu. Stan ten wynika przede wszystkim z relatywnie niewielkiej presji inwestycyjnej, charakterystycznej dla gmin o dominującym udziale terenów rolnych i leśnych, a także z występowania licznych uwarunkowań środowiskowych oraz ograniczeń prawnych, w tym form ochrony przyrody i obszarów o szczególnych walorach krajobrazowych. Czynniki te w istotnym stopniu determinują możliwości rozwoju zabudowy oraz zakres dopuszczalnych przekształceń przestrzennych. Na terenie gminy Rogóżno obowiązuje obecnie 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łączną powierzchnię około 221,76 ha, co stanowi około 1,91% powierzchni całej gminy. Obowiązujące plany miejscowe koncentrują się głównie na obszarach o istniejącej lub planowanej intensyfikacji funkcji zabudowy, w szczególności w rejonach zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych. Niski stopień pokrycia planami miejscowymi skutkuje tym, że znaczna część procesów inwestycyjnych realizowana jest w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, co ogranicza możliwość kompleksowego i długofalowego kształtowania ładu przestrzennego. W tym kontekście sporządzenie planu ogólnego gminy stanowi istotny element porządkowania polityki przestrzennej, umożliwiający określenie kierunków zagospodarowania oraz zasad lokalizacji zabudowy w skali całej gminy.

Dla porównania, stopień pokrycia terytorium kraju miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pozostaje również stosunkowo niski i wynosi około 32–34% powierzchni Polski, co potwierdza, że problem ograniczonego zasięgu planów miejscowych ma charakter ogólnokrajowy, choć w przypadku gminy Rogóżno występuje on w szczególnie wyraźnej skali.

1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy mogą zostać określone obszary uzupełnienia zabudowy. Szczegółowy sposób ich wyznaczania określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Obszary uzupełnienia zabudowy dla gminy Rogóżno zostały wyznaczone zgodnie z § 1 ww.

rozporządzenia, na podstawie danych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, udostępnionych przez Starostę Powiatu Grudziądzkiego (licencja nr GN.6642.2743.2025_0406_P z dnia 16 grudnia 2025 r.). Podstawę formalną sporządzania planu ogólnego stanowi Uchwała Nr III/15/2024 Rady Gminy Rogóźno z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Rogóźno

Zgodnie z rozporządzeniem obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza się poprzez:

- 1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):
 - a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - c) budynki biurowe o symbolu 105,
 - d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - g) budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekraczać powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Dla gminy Rogóżno wartości wynoszą: $P_b = 317$ ha, $P_u = 79$ ha.

Zgodnie z wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) = 25\% * (317-79) = 25\% * 238 = 59,5 \approx \underline{60 \text{ ha.}}$$

W związku z powyższym obszary uzupełnienia zabudowy mogą być zwiększone o 60 ha. Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy przed zwiększeniem wynosi 79 ha i może być powiększona o 60 ha.

Obszarów uzupełnienia zabudowy nie wyznaczono na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W gminie Rogóżno obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z przepisami rozporządzenia, przy czym ich rola została ściśle powiązana z procedurą wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, OUZ stanowią podstawę prawną do wydania decyzji o warunkach zabudowy, natomiast art. 59 ust. 1 tej samej ustawy wskazuje, że decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wyłącznie dla terenów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, chociaż przepisy wykonawcze pozwalają na techniczne wyznaczenie OUZ w sposób niezależny od pokrycia planami miejscowymi, to w praktyce ich funkcja ogranicza się jedynie do obszarów pozbawionych MPZP. W granicach obowiązujących planów miejscowych decyzji o warunkach zabudowy się nie wydaje, co oznacza, że wyznaczanie OUZ na tych terenach byłoby bezzasadne zarówno formalnie, jak i funkcjonalnie.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na terenie gminy Rogóżno w wyniku czynności, o których mowa w §1 ust. 5 rozporządzenia wynosi około 121 ha. Obszary uzupełnień zabudowy dla gminy Rogóżno poszerzono o teren o powierzchni 54 ha, co nie przekracza dopuszczalnej powierzchni powiększenia.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Rogóżno zostało określone zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z rozporządzeniem, zapotrzebowanie to wyrażane jest w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wylicza się zgodnie z wzorem §3 ust 2, rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 : P_{20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy, w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dla gminy Rogóžno prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, wynosi:

$$M_{20} = 3\,206 \text{ (stan na 2044)} = 3\,206 + 5\% = \underline{\underline{3\,366 \text{ osób}}}$$

$$PUM_0 = \underline{\underline{104\,886 \text{ m}^2}} \text{ (stan na 2024)}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca

Do ustalenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań stosuje się jeden z wzorów zgodnie z §3 ust 3, rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dla gminy Rogóžno najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną (źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych) przedstawiają się następująco:

$$P_0 = 26,4 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2024)}$$

$$P_{-10} = 22,5 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2014)}$$

$$P_{-20} = 21,3 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2004)}$$

Wobec powyższego prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

- dla wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = \underline{\underline{34,2 \text{ m}^2}}$$

- dla wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = \underline{\underline{31,5 \text{ m}^2}}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań

w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

ZATEM:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 : P_{20} = 3\,366 - 104\,886 \text{ m}^2 : 40 \text{ m}^2 = 3\,366 - 2\,622 = \underline{744 \text{ osób}}$$

W gminie Rogóžno istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która zaspokoi potrzeby 744 osób.

Zgodnie z § 3 ust. 9 rozporządzenia, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Wartość ta dla gminy Rogóžno jest mniejsza niż 1000, natomiast obecna liczba mieszkańców wynosi 4001 osób (dane za rok 2024) zatem nie spełnia żadnego z warunków określonego w § 3 ust 9 rozporządzenia.

1.3. Chłonność terenów niezabudowanych

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj.

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Dla gminy Rogóžno na potrzeby wykonania bilansów chłonności wyznaczono łącznie 639 stref planistycznych z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym:

- 24 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 112 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 503 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

W ramach analizy istniejącego zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Rogóžno wyznaczono strefy planistyczne, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,

o łącznej powierzchni około 260 ha. Strefy te obejmują obszary o wykształconej lub częściowo wykształconej strukturze osadniczej, w których rozwój funkcji mieszkaniowej może następować poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach wyznaczonych stref dokonano identyfikacji tzw. luk w zabudowie, rozumianych jako tereny niezabudowane, położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, możliwe do zagospodarowania w sposób kontynuujący istniejący układ przestrzenny. Wyznaczenie luk w zabudowie stanowiło podstawę do określenia chłonności terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.

Chłonność terenu określa potencjalną liczbę lub skalę zabudowy, jaka może zostać zrealizowana w granicach danej strefy, przy uwzględnieniu obowiązujących i projektowanych parametrów zagospodarowania, w szczególności intensywności zabudowy oraz charakterystycznych cech istniejącej zabudowy. W celu realistycznego oszacowania tego potencjału zastosowano współczynnik urbanizacji, który odzwierciedla aktualny stopień przekształcenia przestrzeni oraz poziom zagospodarowania poszczególnych obszarów.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref planistycznych objętych bilansem, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, wraz z ich powierzchnią oraz powierzchnią zidentyfikowanych luk w zabudowie.

Tabela nr 1

% udział zabudowy	Strefa	Powierzchnia (m ²)	Powierzchnia luk (m ²)	Różnica (m ²)
	1	3	4	5
5%	SW	136351	15444	120907
17%	SJ	453287	85540	367747
77%	SZ	2008733	64005	1944728
100%	SUMA	2598371	164989	2433382

Źródło: Opracowanie własne

1.4. Współczynnik urbanizacji

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, została określona zgodnie z § 3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Analiza chłonności odnosi się do stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z rozporządzeniem chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. Chłonność tę oblicza się z uwzględnieniem:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia

prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru:

$$Ch = W_U * P_L$$

gdzie:

Ch – chłonność,

W_U – współczynnik sumy powierzchni budynków, terenów drogowych i infrastrukturalnych do powierzchni strefy,

P_L – powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie.

Współczynnik urbanizacji obliczono wg wzoru:

$$W_U = \frac{(P_{bm} * S_K)}{(P_s - P_L)}$$

gdzie:

P_{bm} - powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie,

S_K - średnia liczba kondygnacji,

P_s - powierzchnia strefy,

P_L - powierzchnia luk w zabudowie,

Wyjaśnienie wzoru:

A. Licznik wzoru: (P_{bm}* S_K)

• (P_{bm}*S_K) : powierzchnia budynków mieszkalnych przemnożona przez średnią liczbę kondygnacji.

Uwzględniając wysokość (liczbę kondygnacji), uwzględniamy „gęstość” powierzchni mieszkalnej.

B. Mianownik wzoru: (P_s - P_L)

• (P_s - P_L) : przedstawia „efektywną powierzchnię” strefy, czyli obszar obecnie zabudowany po odjęciu powierzchni niezabudowanych (takich jak parki, place czy puste działki). Pozwala na ustalenie faktycznej powierzchni zabudowanej.

Współczynnik urbanizacji (W_U) stanowi narzędzie służące do określenia intensywności istniejącej zabudowy w granicach danej strefy planistycznej oraz do oszacowania potencjału lokalizacji nowej zabudowy na terenach niezabudowanych, w tym w lukach zabudowy. Uwzględnia on parametry zabudowy istniejącej, w tym średnią liczbę kondygnacji. Współczynnik ten odzwierciedla faktyczny stopień zagospodarowania przestrzeni, co pozwala na realistyczne określenie możliwości kontynuacji i uzupełnienia struktury osadniczej.

Luki w zabudowie rozumiane są, jako tereny niezagospodarowane zlokalizowane w obrębie stref, pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i możliwe do zagospodarowania w sposób zgodny z dotychczasowym układem funkcjonalno-przestrzennym. Powierzchnie te uwzględnia się w obliczeniach poprzez ich odjęcie od całkowitej powierzchni strefy, co umożliwia wyznaczenie tzw. efektywnej powierzchni zabudowanej.

Luki w zabudowie dotyczą stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową oraz obejmują tereny, które nie zostały dotychczas przekształcone i w ramach, których możliwa jest

realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego bądź nowego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej. Luki w zabudowie obejmują zarówno niezagospodarowane tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jak i przestrzenie wolne od zabudowy zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania.

Minimalne powierzchnie luk w zabudowie określono w sposób zróżnicowany, dostosowany do charakteru gminy Rogóżno, struktury osadniczej oraz intensywności zagospodarowania terenów wiejskich. Przyjęte wartości wynikają z analizy przeciętnych parametrów działek budowlanych oraz siedliskowych występujących na obszarze gminy Rogóżno.

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinniej przyjęto powierzchnię luki w przedziale od około 1500 m² do około 5000 m².

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto powierzchnię luki w przedziale od około 600 m² do około 1200 m².

Dla zabudowy zagrodowej przyjęto powierzchnię luki w przedziale od około 1500 m² do około 3000 m².

Intensywność istniejącej zabudowy, ujęta w liczniku wzoru, stanowi punkt odniesienia dla prognozowanej skali nowej zabudowy możliwej do realizacji w obrębie luk zabudowy. Wyższa wartość współczynnika urbanizacji oznacza większy stopień zagospodarowania przestrzeni, a tym samym wskazuje na możliwość lokalizacji nowej zabudowy o parametrach zbliżonych do istniejących, przy zachowaniu spójności przestrzennej i funkcjonalnej.

Zastosowanie współczynnika urbanizacji pozwala nie tylko na opisanie aktualnego stanu urbanizacji, lecz również na prognozowanie potencjalnej intensywności zagospodarowania terenów niezabudowanych w sposób kontynuujący istniejący charakter zabudowy. Na jego podstawie możliwe jest oszacowanie skali nowej powierzchni użytkowej mieszkania, jaka może zostać zrealizowana w danej strefie.

Przyjęta metoda obliczania współczynnika urbanizacji spełnia przesłanki określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zapewniając zgodność analiz chłonności z obowiązującymi przepisami oraz zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Poniższe tabele przedstawiają zapotrzebowanie na nową zabudowę z uwzględnieniem współczynnika urbanizacji (W_u) obliczonego dla poszczególnych stref mieszkaniowych z uwzględnieniem chłonności terenów w tym luk w zabudowie.

Tabela nr 2 – Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

% udział zabudowy	Strefa	Powierzchnia (m ²)	Powierzchnia luk (m ²)	Różnica (m ²)	Udział zabudowy mieszkaniowej w strefie	Powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie (m ²)	Powierzchnia wszystkich budynków w strefie (m ²)	Średnia liczba kondygnacji	Współczynnik urbanizacji	Chłonność w przeliczeniu na m ²	Chłonność w przeliczeniu na hektary	Chłonność w przeliczeniu na osoby
		Ps	PL	(Ps-PL)	(P _{bm} /P _B)	P _{bm}	P _B	S _K	$W_u=(P_{bm} * S_K)/(P_s-P_L)$	$Ch_{m2}=P_L * W_u$	$Ch_{ha}=P_L * W_u$	$Ch_{os}=Ch_{m2}/40m^2$
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5%	SW	136351	15444	120907	0,61	10401	17071	2,5	0,22	3321	0,33	83
17%	SJ	453287	85540	367747	0,77	21038	27315	1,5	0,09	7340	0,73	184
77%	SZ	2008733	64005	1944728	0,32	79911	248725	1,5	0,06	3945	0,40	99
100%	SUMA	2598371	164989	2433382	-	-	-	-	-	14607	1,46	366
	ŚREDNIA	-	-	-	-	-	-	-	0,15*	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne

* Wartość 0,15 stanowi średnią arytmetyczną współczynników urbanizacji wyznaczonych dla stref SW oraz SJ, tj. terenów nowo projektowanych w ramach funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Wartość ta nie uwzględnia współczynnika urbanizacji dla strefy SZ, ponieważ nie wyznaczono dla tej strefy nowych terenów mieszkaniowych. Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego gminy Rogóźno współczynnik urbanizacji wyznaczono, jako wartość średnią obliczoną w oparciu o tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną. Przyjęta metodologia wynika z uwarunkowań przestrzennych gminy oraz struktury nowo wyznaczanych terenów mieszkaniowych. W granicach gminy nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczono wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej. Z uwagi na brak wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową SZ nie została ona uwzględniona przy wyznaczaniu średniego współczynnika urbanizacji. Przyjęte podejście zapewnia spójność obliczeń z faktycznie projektowanymi kierunkami rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w planie ogólnym.

Tabela nr 3 – Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na osoby w przedziale 70%, 100% i 130%

	Zapotrzebowanie 70% (ZAP*0,7)	Zapotrzebowanie 100% (ZAP*1,0)	Zapotrzebowanie 130% (ZAP*1,3)
Liczba mieszkańców*	521	744	967

Źródło: Opracowanie własne

* Do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto metodologię zgodną z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zapotrzebowanie wyrażono w liczbie mieszkańców, zgodnie z wymogami ww. aktu prawnego. Dla gminy Rogóźno oszacowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 744 osób. Szczegółowe wyliczenia oraz przyjęte założenia metodologiczne przedstawiono w rozdziale 1.2 niniejszego opracowania.

Tabela nr 4 – Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na powierzchnie terenów w przedziale 70%, 100% i 130%

	Liczba mieszkańców $L_m=ZAP-Ch_{os}^*$	Powierzchnia mieszkań w m ² $P_m=L_m * 40m^2^*$	Powierzchnia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w m ² $P_n=P_m/W_u^*$	Powierzchnia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w ha
	L_m	P_m	P_n	P_n
Zapotrzebowanie 70%	155	6200	41333	4
Zapotrzebowanie 100%	378	15120	100800	10
Zapotrzebowanie 130%	601	24040	160267	16

Źródło: Opracowanie własne

* Ch_{os} - do określenia liczby mieszkańców przyjęto łączną chłonność terenów mieszkaniowych wyrażoną w liczbie osób, stanowiącą sumę chłonności wszystkich wyznaczonych stref mieszkaniowych. Wartość ta wynosi 366 osób, zgodnie z danymi przedstawionymi w tabeli nr 2 niniejszego opracowania.

* Przyjęty wskaźnik 40 m² powierzchni użytkowej mieszkania na osobę odpowiada średnim wartościom publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny dla województwa kujawsko-pomorskiego.

* W_u - do określenia powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wyrażonej w m², przyjęto średni współczynnik urbanizacji, który uwzględnia nowe tereny do zabudowy w strefie SW i SJ. Współczynnik ten nie uwzględnia współczynnika dla strefy SZ, ponieważ nie wyznaczono nowych terenów do zabudowy w tej strefie. Wartość tego współczynnika wynosi 0,15, zgodnie z danymi przedstawionymi w tabeli nr 2 niniejszego opracowania.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi 366 osób, co stanowi wartość niższą niż 70% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, określonego na poziomie 521 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach nie może być mniejsza niż 70% ani większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z niespełnieniem minimalnego progu 70% zapotrzebowania, konieczne było wyznaczenie dodatkowych terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w ramach nowych stref planistycznych.

1.5. Podsumowanie

Na potrzeby opracowania projektu planu ogólnego gminy Rogóżno przeprowadzono bilans chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wraz z analizą współczynnika urbanizacji oraz określeniem zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe w przeliczeniu na liczbę mieszkańców oraz na powierzchnię w hektarach.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określono w trzech wariantach, zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem, na poziomie 70%, 100% oraz 130%, co odpowiada odpowiednio 521 osób, 744 osób oraz 967 osób. Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi 366 osób, co nie pozwala na osiągnięcie minimalnego progu 70% zapotrzebowania.

W ujęciu powierzchniowym, po przeliczeniu zapotrzebowania wyrażonego w liczbie mieszkańców na powierzchnię terenów mieszkaniowych, zapotrzebowanie w przeliczeniu na hektary wynosi odpowiednio: 4 ha dla wariantu 70%, 10 ha dla wariantu 100% oraz 16 ha dla wariantu 130%. Jednocześnie łączna chłonność terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych, wyrażona w hektarach, wynosi około 1,46 ha, co również nie pozwala na osiągnięcie minimalnego poziomu 70% zapotrzebowania.

W związku z niespełnieniem wymaganego poziomu minimalnego, zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, konieczne było wyznaczenie dodatkowych terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.

W celu zapewnienia zgodności z ustawowymi progami chłonności dokonano rozszerzenia stref mieszkaniowych o tereny rozwojowe odpowiadające poziomowi około 130% zapotrzebowania. Świadome ograniczenie wyznaczania nowych terenów do poziomu zbliżonego do 130% zapotrzebowania pozostaje zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz zrównoważonego rozwoju.

Współczynnik urbanizacji dla gminy Rogóżno wynosi:

- 0,22 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 0,09 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 0,06 dla zabudowy zagrodowej

Niskie wartości współczynników urbanizacji, w szczególności w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, odzwierciedlają rozproszony charakter struktury osadniczej gminy oraz ograniczone możliwości intensyfikacji zagospodarowania w granicach istniejących stref planistycznych. Średni współczynnik urbanizacji przyjęty do dalszych obliczeń wynosi 0,15. Stanowi on średnią arytmetyczną wartości współczynników wyliczonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, co wynika z przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego gminy. Z uwagi na brak wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, ten rodzaj zabudowy nie został uwzględniony przy określaniu średniego współczynnika urbanizacji.

W wyniku przeprowadzonego bilansu suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi 366 osób. Wartość ta stanowi świadomy efekt przyjętej polityki przestrzennej.

Znaczna część obszaru gminy objęta jest ograniczeniami wynikającymi z:

- ochroną gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych,
- występowaniem terenów leśnych,
- lokalizacją obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- obecnością form ochrony przyrody oraz ich otulin,
- koniecznością zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych.

Ponadto struktura osadnicza gminy ma w przeważającej mierze charakter rozproszony, o niskiej intensywności zabudowy, z dominacją zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej niskokondygnacyjnej. Występujące luki w zabudowie w wielu przypadkach nie stanowią realnych rezerw rozwojowych ze względu na ograniczenia prawne, środowiskowe lub funkcjonalne. Niskie wartości współczynników urbanizacji odzwierciedlają rzeczywiste możliwości zagospodarowania terenów, a nie potencjał hipotetyczny.

Bilans jednoznacznie wskazuje, że wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych nie było decyzją fakultatywną, lecz wynikało z obowiązku ustawowego oraz realnych potrzeb przestrzennych gminy, których nie można było zaspokoić w granicach dotychczasowych stref SW i SJ.

Decyzja o przyjęciu zapotrzebowania na poziomie około 130% podyktowana jest dążeniem do bardziej efektywnego wykorzystania terenów, infrastruktury technicznej i sieci komunikacyjnej, a także koniecznością ochrony obszarów cennych przyrodniczo. Jednocześnie uwzględniono presję inwestycyjną wynikającą z bezpośredniego sąsiedztwa miasta Grudziądz jako ośrodka miejskiego oddziałującego na gminy sąsiednie. Wyznaczanie nadmiernych terenów mieszkaniowych prowadziłoby do rozproszenia zabudowy, wzrostu kosztów infrastrukturalnych, degradacji gruntów rolnych i przyrodniczych oraz powstawania terenów niewykorzystywanych w długim horyzoncie czasowym.

Wyznaczając nowe tereny o funkcji mieszkaniowej, organ planistyczny kierował się zasadą kontynuacji i uzupełniania istniejącej struktury osadniczej, w szczególności poprzez lokalizowanie

nowych obszarów zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zagospodarowanych. Kluczowym kryterium była dostępność istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, a także powiązania z układem komunikacyjnym gminy, zapewniające obsługę transportową nowych terenów bez konieczności nadmiernej rozbudowy infrastruktury publicznej. Uwzględniono również wydane i prawomocne pozwolenia na budowę jako przejaw rzeczywistych procesów inwestycyjnych zachodzących na obszarze gminy.

Proces wyznaczania stref mieszkaniowych uwzględniał wnioski mieszkańców złożone do projektu planu ogólnego, przy czym ich rozpatrywanie następowało w powiązaniu z oceną możliwości technicznych, środowiskowych i funkcjonalnych zagospodarowania poszczególnych terenów oraz zgodnością z przyjętą polityką przestrzenną gminy. Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej powinien następować w sposób zrównoważony, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni, ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz zapewnienie ładu przestrzennego i efektywności ekonomicznej realizacji infrastruktury.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie powierzchni stref planistycznych dopuszczających lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.

Tabela nr 5

Suma powierzchni stref, o których mowa w art. 13d ust. 1 (ha)	Zapotrzebowanie, czyli nowe tereny mieszkaniowe (ha)	Suma powierzchni stref + zapotrzebowanie (ha)
259,8	14,9	274,7

Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z przyjętymi założeniami bilansu terenów, powierzchnia nowych terenów mieszkaniowych odpowiada poziomowi około 130% zapotrzebowania. W celu realizacji tego wskaźnika na terenie gminy Rogóżno przeznaczono łącznie 14,9 ha pod nowe tereny zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym gmina Rogóżno dysponuje zasobem gruntów umożliwiającym realizację rozwoju funkcji mieszkaniowej na poziomie odpowiadającym aktualnemu zapotrzebowaniu. Jednocześnie struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy pozwala na zachowanie niewielkiej rezerwy terenowej, umożliwiającej ewentualne zwiększenie podaży terenów mieszkaniowych do maksymalnego poziomu 130% zapotrzebowania, w przypadku wystąpienia dodatkowych potrzeb rozwojowych. Przyjęte rozwiązanie sprzyja prowadzeniu racjonalnej i zrównoważonej polityki przestrzennej, zgodnej z zasadą etapowania rozwoju zabudowy.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

2.1. Obszar uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy w granicach gminy Rogóżno zostały wyznaczone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Ich wyznaczenie stanowiło istotny element procesu kształtowania ustaleń planu ogólnego, w szczególności w zakresie określania stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu stref planistycznych przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy zlokalizowane w ramach istniejącej struktury osadniczej. W granicach tak wyznaczonych stref przeprowadzana jest analiza chłonności terenów niezabudowanych.

W celu prawidłowego określenia granic stref planistycznych dopuszczających lokalizację zabudowy mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone jako obszary predysponowane do kontynuacji i uzupełniania istniejącej zabudowy, w sposób zgodny z zasadą koncentracji zabudowy oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Jednocześnie, zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszary uzupełnienia zabudowy stanowią podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a tej ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdy teren inwestycji położony jest w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie Rogóżno zostały wyznaczone poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że w ich granicach możliwe będzie prowadzenie procedur administracyjnych związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy. Takie rozwiązanie zapewnia spójność ustaleń planu ogólnego z obowiązującymi przepisami prawa oraz jednoznacznie rozdziela obszary objęte regulacją planów miejscowych od terenów wymagających indywidualnych rozstrzygnięć planistycznych.

2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do wyznaczenia takiego obszaru jest zarówno lokalizacja w granicach administracyjnych miasta, jak i obecność intensywnej, zwartej struktury zabudowy o funkcjach mieszkalno-usługowych.

Gmina Rogóżno nie posiada statusu miasta, jest jednostką o charakterze wiejskim. W związku

z tym nie spełnia podstawowego kryterium ustawowego umożliwiającego wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej, jakim jest położenie na terenie miasta. Ponadto, na terenie gminy brak jest zwartego układu urbanistycznego o wysokiej intensywności zabudowy, który mógłby spełniać definicję zabudowy śródmiejskiej.

W związku z powyższym, w planie ogólnym gminy nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

3.1. Gminne standardy urbanistyczne gminy Rogóżno

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór wytycznych i zasad określających sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych, który klasyfikuje różne obszary gminy pod kątem ich przeznaczenia.

W strefach planistycznych określa się współczynniki zabudowy: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref oraz obligatoryjne i dopuszczalne dla stref współczynniki zabudowy.

Tabela nr 6

Lp.	Nazwa strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	●	●	●	●(30%)
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	●	●	●	●(30%)
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	●	●	●	●(30%)
4	strefa usługowa	●	●	●	●(30%)
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	●	●	●	●(30%)
6	strefa gospodarcza	●	●	●	●(20%)
7	strefa produkcji rolniczej	●	●	●	●(30%)
8	strefa infrastrukturalna	○	○	○	●(20%)
9	strefa zieleni i rekreacji	○	○	○	●(50%)
10	strefa cmentarzy	○	○	○	●(30%)
11	strefa górnictwa	○	○	○	○
12	strefa otwarta	○	○	○	○
13	strefa komunikacyjna	○	○	○	○

Źródło: Opracowanie własne

Oznaczenia:

- – obligatoryjnie ustala się dla strefy,
- (%) – obligatoryjnie ustala się dla strefy nie mniej niż,
- – dopuszcza się ustalenie dla strefy.

Przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Rogóżno przyjęto założenie dążenia do możliwie jednolitych kierunkowych parametrów zagospodarowania w obrębie poszczególnych stref

planistycznych, co ma na celu zapewnienie spójności polityki przestrzennej gminy oraz czytelności ustaleń planu w skali całego jej obszaru. Jednocześnie Plan Ogólny Gminy uwzględnia zróżnicowanie uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i środowiskowych, które w określonych lokalizacjach uzasadniają zastosowanie odmiennych wskaźników i parametrów zagospodarowania.

W procesie formułowania ustaleń planu ogólnego gminy uwzględniono wskaźniki zagospodarowania oraz parametry zabudowy wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki te zostały przeniesione do planu ogólnego gminy w zakresie, w jakim było to możliwe na poziomie dokumentu o charakterze strategicznym, bądź odpowiednio zmodyfikowane na potrzeby planu ogólnego gminy. Modyfikacja ta nie powoduje sprzeczności z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jedynie dostosowuje wskaźniki do skali i funkcji planu ogólnego gminy.

Zróżnicowanie kierunkowych wskaźników zagospodarowania wynika w szczególności z odmiennych uwarunkowań obszarów zabudowy wiejskiej, kształtowanych w oparciu o istniejącą strukturę osadniczą, oraz terenów położonych w sąsiedztwie jezior i innych elementów środowiska przyrodniczego, gdzie priorytetem jest ochrona walorów krajobrazowych, przyrodniczych oraz ograniczenie presji inwestycyjnej. Przyjęte w planie ogólnym gminy kierunkowe parametry zagospodarowania uwzględniają istniejący stan zagospodarowania oraz przewidywane kierunki rozwoju przestrzennego.

Jednocześnie należy podkreślić, iż przyjęte w planie ogólnym gminy wskaźniki zagospodarowania tworzą ramy umożliwiające w przyszłości ich dalsze doprecyzowanie lub modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w sposób dostosowany do aktualnego stanu zagospodarowania oraz zasad racjonalnego kształtowania zabudowy. Takie podejście zapewnia elastyczność polityki przestrzennej gminy przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i zgodności z obowiązującymi przepisami.

Przyjęte w planie ogólnym gminy rozwiązania mają charakter kierunkowy i strategiczny i nie stanowią szczegółowych ustaleń realizacyjnych, lecz wyznaczają ramy prowadzenia polityki przestrzennej gminy, które będą stanowiły podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz podejmowania dalszych działań planistycznych.

Zróżnicowanie wskaźników pomiędzy poszczególnymi strefami ma na celu zapewnienie racjonalnego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego oraz ochronie walorów krajobrazowych i przyrodniczych. W strefach o ukształtowanej strukturze zabudowy wskaźniki zostały określone w sposób odzwierciedlający istniejącą intensywność i formę zagospodarowania, natomiast w strefach rozwojowych uwzględniono możliwość stopniowej intensyfikacji zabudowy, z zachowaniem zasad kontynuacji i harmonijnego wpisania nowej zabudowy w otoczenie.

W strefach o dominujących funkcjach rolnych, leśnych oraz przyrodniczych wskaźniki przyjęto w sposób ograniczający możliwość lokalizacji nowej zabudowy, co ma na celu ochronę terenów o wysokich wartościach środowiskowych oraz zachowanie ich podstawowych funkcji. Jednocześnie wskaźniki te stanowią podstawę do sporządzania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji administracyjnych, zapewniając spójność ustaleń planistycznych w skali całej gminy.

Przyjęty sposób określenia wskaźników w planie ogólnym gminy Rogóżno umożliwia elastyczne, a zarazem kontrolowane kształtowanie zagospodarowania przestrzennego, dostosowane do specyfiki poszczególnych stref, przy jednoczesnym zachowaniu czytelnych ram dla dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych

Standardy urbanistyczne mogą obejmować również gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, określające minimalne wymagania w zakresie dostępności usług publicznych, takich jak placówki oświatowe, obiekty ochrony zdrowia, tereny zieleni, place zabaw oraz inne obiekty użyteczności publicznej. Ustalenie takich standardów ma na celu zapewnienie odpowiednich warunków obsługi mieszkańców w ramach struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej mają charakter fakultatywny. Mając na uwadze skalę, charakter oraz strukturę osadniczą gminy Rogóżno, w planie ogólnym nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Zapewnienie dostępności usług publicznych realizowane jest poprzez istniejący układ osadniczy oraz rozmieszczenie infrastruktury społecznej, bez konieczności wprowadzania dodatkowych regulacji w tym zakresie.

3.2. Strefy planistyczne

Wyznaczenie stref planistycznych na terenie gminy Rogóżno przeprowadzono w oparciu o szczegółową analizę uwarunkowań przestrzennych, obejmującą ewidencję gruntów i budynków, inwentaryzację istniejącej zabudowy, stan zagospodarowania terenów oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina Rogóżno charakteryzuje się znacznym udziałem gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, co w sposób istotny wpływa na kierunki możliwych przekształceń przestrzennych oraz ogranicza zakres dopuszczalnych zmian funkcjonalnych.

Dla gminy Rogóżno wyznaczono łącznie 1088 stref planistycznych, w tym:

- 25 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 129 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 503 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową,
- 34 stref usługowych,
- 6 stref gospodarczych,
- 205 stref produkcji rolniczej,
- 29 stref infrastrukturalnych,
- 38 stref zieleni i rekreacji,
- 15 stref cmentarzy,
- 1 strefę górnictwa,
- 74 stref otwartych,

- 29 stref komunikacyjnych.

Przyjęte ustalenia dotyczące stref planistycznych zachowują spójność z uwarunkowaniami terenowymi, zasadami ładu przestrzennego oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ich zakres został określony w sposób odpowiadający zarówno obecnym potrzebom, jak i perspektywnym kierunkom rozwoju gminy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną (SW - 25 stref)

W gminie Rogóžno wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w oparciu o istniejącą zabudowę oraz tereny przeznaczone na takie funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono wyłącznie na obszarach, na których istnieją budynki zawierające więcej niż trzy lokale mieszkalne na podstawie danych ewidencyjnych oraz analizy rzeczywistej struktury zabudowy. Ich rozmieszczenie w przestrzeni gminy jest rozproszone, jednak najwięcej z nich występuje w obszarze miejscowości Rogóžno, Szembruk, Białochowo, Skurgwy, Zarośle, Gubiny oraz Rogóžno Zamek. Podczas sporządzania planu ogólnego odnotowano potrzeby wyznaczenia nowych terenów zabudowy wielorodzinnej. Nowe tereny zabudowy wielorodzinnej zlokalizowano w centrum miejscowości Rogóžno oraz w miejscowości Zarośle, jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ - 129 stref)

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wyznaczenie tych stref oparto na analizie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając ewidencję gruntów i budynków oraz zapisach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefy te obejmują zarówno tereny już zabudowane, jak i obszary przewidziane pod zabudowę mieszkaniową w dokumentach planistycznych. Rozmieszczenie stref SJ na obszarze gminy ma charakter rozproszony, jednak można zaobserwować wyraźne skupiska w obrębie centralnych części miejscowości Białochowo, Rogóžno i Kłódka Szlachecka. Największe zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występuje w miejscowości Rogóžno, siedzibie władz samorządowych i głównym ośrodku administracyjnym gminy. To tutaj koncentrują się również inne funkcje publiczne i usługowe, odgrywające istotną rolę w codziennym życiu mieszkańców.

Nowe tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmują w szczególności nieruchomości stanowiące własność gminy, tereny, dla których wydano pozwolenia na budowę, a także obszary objęte wnioskami złożonymi w toku procedury sporządzania planu ogólnego. Tereny te zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz posiadają dostęp do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, co sprzyja racjonalnemu i uporządkowanemu rozwojowi funkcji mieszkaniowej.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną na terenie gminy Rogóžno charakteryzuje się znacznym stopniem rozproszenia, co jest wynikiem wieloletnich procesów przekształceń struktury

agrarnej. W szczególności dotyczy to stopniowego zaniku i przekształcania niewielkich gospodarstw rolnych, których grunty były rozdrabniane i przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zarówno w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzje o warunkach zabudowy. Procesy te doprowadziły do powstania rozproszonej struktury osadniczej, charakterystycznej dla obszarów wiejskich.

Na przestrzeni lat część działek zabudowanych utworzyła lokalne skupiska zabudowy, które obecnie funkcjonują w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Wskazując tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oparto się na ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy, dążąc do stopniowego porządkowania struktury przestrzennej i kształtowania bardziej zwartych układów mieszkaniowych.

W ramach stref wyznaczono również nowe tereny rozwojowe. Wynika to wprost z przeprowadzonej analizy chłonności i zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, która wykazała możliwość określenia nowych obszarów rozwojowych, w skali odpowiadającej około 70% prognozowanego zapotrzebowania, tj. na poziomie minimalnym dopuszczonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe tereny mieszkaniowe zlokalizowano w miejscowościach Rogóźno, Białochowo i Kłódka Szlachecka, stanowiących główne ośrodki gminy, położonych wzdłuż dróg powiatowych, drogi wojewódzkiej nr 535 oraz drogi krajowej nr 16, będących podstawową osią komunikacyjną i zapewniającej właściwą obsługę transportową przyszłej zabudowy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ – 503 stref)

Na obszarze gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, obejmujące tereny położone głównie w przestrzeni rolniczej, na których występuje rozproszona zabudowa siedliskowa, typowa dla krajobrazu wiejskiego. Strefy te obejmują zarówno istniejące zespoły zabudowy zagrodowej, jak i obszary przewidziane pod jej dalszy rozwój. Rozproszenie zabudowy jest konsekwencją historycznego i przestrzennego układu gospodarstw rolnych, ich struktury obszarowej oraz dominującego charakteru użytkowania rolniczego.

Strefy SZ obejmują tereny o przewadze funkcji rolniczej, których zasadniczym celem jest utrzymanie ciągłości użytkowania rolniczego oraz ochrona tradycyjnego sposobu zagospodarowania przestrzeni. W ich granicach dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych wchodzących w skład siedlisk, a także obiektów gospodarczych, inwentarskich, magazynowych i składowych oraz infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi działalności rolniczej.

Wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oparto na danych ewidencji gruntów i budynków oraz analizie faktycznego rozmieszczenia zabudowy siedliskowej i infrastruktury rolniczej. Na etapie opracowania projektu nie przewidziano wyznaczania nowych obszarów tego typu, kierując się zasadą ochrony ładu przestrzennego oraz ograniczania dalszej fragmentacji gruntów rolnych. Zakres stref związanych z produkcją rolniczą określono w oparciu o istniejący sposób zagospodarowania gospodarstw, co umożliwia racjonalne wyznaczanie przyszłych terenów

funkcjonalnych.

Strefa usługowa (SU – 34 stref)

Na terenie gminy wyznaczono strefy usługowe, których lokalizacja i charakter odpowiadają istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej głównych miejscowości takich jak Białochowo, Kłódka Szlachecka, Jamy, Rogóžno i Rogóžno Zamek. Strefy te obejmują tereny przeznaczone na lokalizację usług publicznych i komercyjnych, w tym usług administracyjnych, edukacyjnych, zdrowotnych, handlowych, gastronomicznych, rekreacyjnych oraz innych funkcji obsługujących mieszkańców. Strefa usługowa odgrywa znaczącą rolę w zapewnieniu funkcjonalnej i społecznej równowagi przestrzennej gminy. Strefy wyznaczone zostały głównie w granicach głównych miejscowości gminnych co pozwala na koncentrację usług w miejscach o korzystnej dostępności transportowej oraz w otoczeniu obszarów o większej gęstości zaludnienia. W skład stref usługowych wchodzi głównie istniejące budynki usługowe oraz tereny przeznaczone pod te funkcję zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dzięki temu umożliwi to rozwój działalności gospodarczej oraz tworzenie nowych miejsc pracy przy uwzględnieniu istotnych elementów zrównoważonego rozwoju gminy. Strefa usługowa stanowi istotny element wzmacniających funkcję centralne głównych miejscowości gminy oraz wspiera lokalną przedsiębiorczość i zapewnia mieszkańcom dostęp do niezbędnych dla nich usług.

Strefa gospodarcza (SP – 6 stref)

Na terenie gminy wyznaczono strefy gospodarcze przeznaczone na lokalizację działalności produkcyjnej, magazynowej, logistycznej oraz usług związanych z obsługą istniejących przedsiębiorstw. Są to obszary obejmujące zarówno istniejące zakłady produkcyjne, jak i tereny przeznaczone pod przyszły rozwój funkcji przemysłowych, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem wyznaczenia stref gospodarczych jest stworzenie warunków do rozwoju lokalnej przedsiębiorczości oraz wzmocnienie bazy ekonomicznej gminy poprzez zapewnienie odpowiednich terenów inwestycyjnych. Strefa ta pozwala na koncentrację działalności gospodarczej w miejscach sprzyjających obsłudze transportowej, z dostępem do infrastruktury technicznej i głównych ciągów komunikacyjnych, dzięki czemu ogranicza się negatywne skutki oddziaływania na otoczenie i minimalizuje konflikty przestrzenne. Strefa gospodarcza pełni kluczową rolę w ekonomicznym rozwoju gminy tworząc odpowiednie warunki dla powstania nowych miejsc pracy, przyciągania nowych inwestorów oraz wspieraniu rozwoju lokalnego.

Istotnym elementem struktury funkcjonalnej gminy są także strefy działalności gospodarczej. Wyznaczono je, opierając się na stanie istniejącym, ustaleniach obowiązujących planów miejscowych oraz analizie potencjału rozwoju terenów o korzystnym położeniu komunikacyjnym. Podczas sporządzania planu ogólnego nie odnotowano potrzeby wyznaczenia nowych terenów zabudowy strefy gospodarczej, ponieważ charakter gminy nastawiony jest głównie na strefę użytkowania rolniczego.

Strefa produkcji rolniczej (SR – 205 stref)

Na terenie gminy wyznaczono strefy produkcji rolniczej, których zakres został wyznaczony

w oparciu o aktualny stan zagospodarowania, charakter i intensywność prowadzonej działalności rolniczej oraz złożone wnioski właścicieli i użytkowników gruntów na etapie sporządzania planu ogólnego. Strefa ta przeznaczona jest głównie do prowadzenia działalności związanej z produkcją roślinną i zwierzęcą. Wyznaczenie stref produkcji rolniczej ma na celu zachowanie i wspieranie funkcji rolniczej, jako istotnego elementu gospodarki lokalnej oraz zapewnienie ochrony zasobów gruntów rolnych. W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem działalności rolniczej, takich jak: budynki inwentarskie, magazyny paszowe, magazyny płodów rolnych, place i wiaty gospodarcze oraz instalacje do przechowywania i przetwarzania biomasy. Zabudowa ta powinna przede wszystkim pozostawać w związku funkcjonalnym z gospodarstwem rolnym i stanowić uzupełnienie podstawowej funkcji terenu. Strefy te wyznaczono głównie w sąsiedztwie istniejących gospodarstw rolnych w celu rozwoju istniejących gospodarstw rolnych, zapewniając im przestrzeń do funkcjonowania i modernizacji bez ryzyka kolizji z zabudową mieszkaniową.

Strefa infrastrukturalna (SI – 29 stref)

Na terenie gminy wyznaczono strefy infrastruktury technicznej, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu lokalizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania gminy. Strefy te obejmują w szczególności infrastrukturę energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, telekomunikacyjną, odpadową oraz obiekty obsługi transportu.

Wyznaczenie strefy infrastrukturalnej ma na celu zapewnienie prawidłowego działania systemów komunalnych oraz bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców. Strefa ta stanowi istotny element stabilnego funkcjonowania gminy, umożliwiając jej rozwój i modernizację pod względem sieci infrastruktury technicznej. W granicach stref infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację dróg niepublicznych (wewnętrznych), służących obsłudze komunikacyjnej istniejącej zabudowy, w tym dojazdom do obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także zapewnieniu dostępu do terenów przyległych. W strefie infrastrukturalnej wyznaczono także tereny z istniejącą zabudową garażową, jako forme uzupełnienia dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

Strefa zieleni i rekreacji (SN – 38 stref)

Na terenie gminy wyznaczono strefy zieleni i rekreacji obejmujące tereny przeznaczone na cele wypoczynkowe, sportowe oraz rekreacyjne, a także tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej pełniące funkcję społeczne, przyrodnicze i krajobrazowe. Strefy te służą poprawie jakości i komfortu życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do przestrzeni aktywnego i biernego wypoczynku, a także ochronie wartości środowiskowych i kształtowaniu zrównoważonej struktury przestrzeni publicznej. Strefami zieleni i rekreacji objęto głównie parki, skwery, ogrody działkowe, obszary sportu i rekreacji, tereny wód, a także zabytkowe założenia parkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Uzupełnieniem tych podstawowych funkcji są tereny turystyki, kultury, gastronomii, handlu, nauki oraz tereny lasów lub zieleni naturalnej.

Strefa zieleni i rekreacji pełni istotną funkcję ekologiczną, stanowiąc obszar poprawiających warunki klimatyczne, zwiększający retencję wód opadowych oraz wspierający bioróżnorodność. Jej wyznaczenie pozwala na zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego gminy oraz wspieranie

równowagi pomiędzy obszarami zabudowanymi a otoczeniem naturalnym zapewniając dostęp mieszkańców do terenów otwartych.

Strefa cmentarzy (SC – 15 stref)

Strefa cmentarzy ze względu na swoją funkcję i znaczenie społeczne ma charakter szczególny. W strefie cmentarzy znajdują się głównie tereny przeznaczone do pochówki i pamięci zbiorowej, a także obszary objęte regulacjami wynikającymi z ewidencji zabytków. W strefie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą cmentarzy, takich jak kościoły, kaplice, domy przedpogrzebowe, kolumbaria oraz zieleń urządzoną. Wyznaczenie tej strefy ma na celu zapewnienie właściwych warunków dla funkcjonowania miejsc pochówku, ochronę ich sakralnego i kulturowego charakteru, a także zachowanie przestrzeni spełniających ważne funkcje społeczne i symboliczne. Strefa cmentarzy podlega szczególnym zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturalnego. Strefy te pełnią wartość historyczną i kulturową starszych nekropolii, które mogą stanowić istotny element dziedzictwa gminy.

W przypadkach, gdzie na terenie strefy zlokalizowane są również obiekty kultu religijnego, (kościół), określono parametry urbanistyczne dostosowane do istniejącego stanu zagospodarowania.

W sąsiedztwie istniejących cmentarzy występują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych, obiektów związanych z produkcją i obrotem żywnością, zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody przeznaczonej do spożycia i celów gospodarczych. Szczegółowe wymagania w tym zakresie, w tym odległości od cmentarzy, określają przepisy odrębne i będą uwzględniane na dalszych etapach planowania przestrzennego, w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy.

Strefa górnictwa (SG – 1 strefa)

Strefa górnictwa obejmuje tereny związane z prowadzeniem działalności wydobywczej, w tym obszary i tereny ustanowione zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, a także tereny przeznaczone pod eksploatację kopalni, składowanie i magazynowanie urobku, prowadzenie robót górniczych, rekultywację terenów zdegradowanych oraz inne działania techniczne i organizacyjne towarzyszące procesom górnictwem.

Wyznaczenie strefy górnictwa ma na celu umożliwienie racjonalnego i zrównoważonego gospodarowania zasobami naturalnymi, zapewnienie ochrony udokumentowanych złóż kopalni, a także stworzenie warunków do prowadzenia działalności górniczej w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz minimalizacji negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie i ich użytkowanie

Strefa górnictwa charakteryzuje się szczególnymi uwarunkowaniami technicznymi, środowiskowymi oraz prawnymi, wynikającymi z prowadzenia działalności wydobywczej oraz z obowiązujących przepisów prawa geologicznego i górniczego oraz przepisów odrębnych. Zagospodarowanie terenów w granicach tej strefy podlega ograniczeniom i zasadom mającym na celu zapewnienie bezpieczeństwa prowadzenia robót górniczych, ochrony środowiska, w tym wód, gleb

i krajobrazu, a także ochrony zdrowia i życia ludzi oraz mienia.

Koncesja na wydobycie kopalin uwzględnia obowiązek rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji, w zakresie i formie określonej w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja ta umożliwi przywrócenie wartości użytkowych terenów oraz ich przekształcenie na inne cele, w szczególności rekreacyjne, rolnicze lub przemysłowe, zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonymi w planie ogólnym oraz przepisami odrębnymi.

Strefa otwarta (SO – 74 stref)

Strefami otwartymi objęto tereny o charakterze nieprodukcyjnym, ekstensywnym lub przyrodniczym, które z uwagi na swoje walory środowiskowe, krajobrazowe lub funkcjonalne powinny pozostać niezabudowane. Strefa ta pełni kluczową rolę w kształtowaniu przestrzeni otwartych gminy, sprzyjając zachowaniu naturalnego charakteru krajobrazu, utrzymaniu ciągłości ekologicznej oraz wspieraniu zrównoważonego rozwoju. Obszary te to głównie tereny lasów, tereny wód, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne, nieużytki, tereny otwarte o walorach przyrodniczych oraz przestrzeni pełniących funkcję buforową pomiędzy różnymi strefami funkcjonalnymi. W strefie tej dopuszcza się działania związane z użytkowaniem rolniczym, gospodarką leśną lub utrzymaniem terenów zieleni oraz komunikacją i infrastrukturą techniczną gminy. Zakaz zabudowy występujący w tej strefie ma na celu zachowanie ich rolniczego charakteru oraz zapobieżenie przekształcaniu tych terenów na cele nierolnicze. Lasy oraz grunty chronione klasy I-III występujące w tej strefie stanowią dużą powierzchnię gminy i pełnią funkcje ekologiczne i krajobrazowe. Strefa otwarta umożliwia zachowanie terenów o istotnym znaczeniu przyrodniczym i krajobrazowym, które wpływają na jakość przestrzeni, mikroklimatu oraz różnorodność biologiczną. Obszary te stanowią przestrzeń rekreacyjną o charakterze nieurządzonym, sprzyjającą wypoczynkowi i aktywności na świeżym powietrzu. Strefa ta odgrywa kluczową rolę w przeciwdziałaniu nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy oraz w ochronie ładu przestrzennego. Jej wyznaczenie pozwala na wyraźne rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod rozwój osadniczy od obszarów, które powinny pozostać otwarte, co przyczyni się do zachowania naturalnych zasobów środowiska.

W części stref otwartych przewidziano możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności instalacji fotowoltaicznych. Dla tych obszarów określono profile dodatkowe, które umożliwiają zagospodarowanie terenów pod infrastrukturę OZE, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz wymogów ochrony krajobrazu i środowiska, a także zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono również lokalizację elektrowni słonecznych w oparciu o istniejące lokalizacje oraz analizy zainteresowania inwestycyjnego wynikających z decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków mieszkańców.

Z uwagi na dominującą funkcję rolniczą oraz wysoką jakość gleb, dla części terenów nie wyznaczono profili dodatkowych dopuszczających lokalizację odnawialnych źródeł energii, w celu ochrony gruntów rolnych przed ich trwałym wyłączeniem z produkcji. Obszary, na których funkcjonują już instalacje OZE, zostały wydzielone jako odrębne strefy otwarte, dla których w profilach dodatkowych wskazano przeznaczenie związane z istniejącymi urządzeniami.

Strefa komunikacyjna (SK – 29 stref)

W gminie wyznaczono strefy komunikacyjne przeznaczone pod infrastrukturę transportową, w tym istniejące i planowane drogi publiczne, linie kolejowe, ciągi piesze i rowerowe, a także obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze ruchu. Wyznaczenie tej strefy zapewnia możliwość rozwoju i modernizacji systemu komunikacyjnego gminy oraz umożliwia właściwe kształtowanie układu przestrzennego. Wspiera to efektywne i bezpieczne przemieszczanie się mieszkańców. Obejmują one tereny kolejowe (tereny zamknięte) oraz drogi o największym znaczeniu dla gminy, tj. drogi publiczne krajowe, wojewódzkie i powiatowe oraz niektóre publiczne drogi gminne, których przebieg, funkcja i parametry umożliwiają zaliczenie do dróg klasy zbiorczej lub wyższej. Profil podstawowy strefy obejmuje: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Ze względu na charakter stref i ich zagospodarowania dla strefy komunikacyjnej parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nie ustalono. Sposób zagospodarowania terenów dróg publicznych określają przepisy odrębne.

4. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Projekt planu ogólnego gminy Rogóžno został opracowany z uwzględnieniem ustaleń i rekomendacji zawartych w *Strategii Rozwoju Gminy Rogóžno na lata 2023–2030*, przyjętej uchwałą Nr VIII/320/2023 Rady Gminy Rogóžno z dnia 31 października 2023 r. Dokument ten określa model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz kierunki prowadzenia polityki przestrzennej, stanowiące punkt odniesienia dla ustaleń planu ogólnego.

Zgodnie ze Strategią, polityka przestrzenna gminy Rogóžno ukierunkowana jest na zachowanie jej wiejskiego charakteru, ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz racjonalne kształtowanie struktury osadniczej. W opracowaniu ustaleń planu ogólnego wykorzystano w szczególności dorobek planistyczny gminy, w tym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co stanowi realizację zasady kontynuacji w planowaniu przestrzennym.

Strategia Rozwoju Gminy Rogóžno wskazuje jako jedno z głównych wyzwań przestrzennych konieczność zapobiegania rozpraszaniu zabudowy oraz niekontrolowanemu zajmowaniu terenów rolnych i otwartych. W związku z tym, za priorytet uznano koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz maksymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy jednoczesnym poszanowaniu walorów krajobrazowych i przyrodniczych gminy.

W Strategii określono następujące kluczowe cele polityki przestrzennej, które znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach planu ogólnego gminy Rogóžno:

- koncentrację zabudowy w ramach obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczanie terenów predysponowanych do uzupełnienia zabudowy,

- ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz presji inwestycyjnej na tereny otwarte,
- rozwój funkcji mieszkaniowych z jednoczesnym uzupełnianiem ich o funkcje usługowe, rekreacyjne oraz tereny zieleni, w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców,
- kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób minimalizujący potencjalne konflikty przestrzenne pomiędzy funkcjami terenów, w tym poprzez stosowanie rozwiązań strefowych i zieleni izolacyjnej,
- zapewnienie odpowiednich terenów dla obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, adekwatnych do przewidywanego charakteru i skali rozwoju osadnictwa.

Strategia Rozwoju Gminy Rogóžno podkreśla również znaczenie utrzymania i rozwoju rolnictwa oraz ochrony terenów leśnych jako podstawowych elementów struktury przestrzennej gminy. W planie ogólnym uwzględniono konieczność zachowania gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, ochrony istniejących kompleksów leśnych oraz zadrzewień śródpolnych, a także ograniczania przekształceń terenów o wysokich walorach przyrodniczych.

Istotnym elementem polityki przestrzennej jest także dążenie do zrównoważonego rozwoju gminy, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego. W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, warunki hydrologiczne oraz potrzeby w zakresie retencji i odprowadzania wód opadowych, zgodnie z ustaleniami opracowania ekofizjograficznego oraz Programu Ochrony Środowiska.

W zakresie kształtowania zabudowy mieszkaniowej Strategia wskazuje na konieczność dostosowania skali i parametrów nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań oraz prognoz demograficznych, przy jednoczesnym podnoszeniu standardów zamieszkania. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają modernizację i uzupełnianie istniejącej zabudowy, zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dostosowanie intensywności zabudowy do charakteru jednostek osadniczych oraz lokalizację zabudowy w obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, z dopuszczeniem stosowania mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii.

5. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na dzień sporządzania planu ogólnego dla województwa Kujawsko-Pomorskiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa z 2003 r., jednak ze względu na zakończenie horyzontu czasowego (określonego na 2020 r.), zmianę przepisów prawnych oraz aktualizacji dokumentów wyższego stopnia, w tym m.in. Strategii Rozwoju Województwa z 2020 r., Uchwałą nr XXIX/418/21 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 lutego 2021 r. przystąpiono do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Aktualnie trwają prace nad sporządzeniem tego dokumentu.

Gmina Rogóžno zrealizowała w dużej części cele wyznaczone w obowiązującym na dzień sporządzania planu ogólnego planie ogólnym województwa Kujawsko-Pomorskiego.

6. Uwarunkowania przestrzenne gminy

6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Rogóžno występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także obszary pełniące funkcje przyrodnicze i krajobrazowe o istotnym znaczeniu dla zachowania bioróżnorodności oraz ciągłości systemów ekologicznych. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejące formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, dostosowując kierunki zagospodarowania do obowiązujących ograniczeń i wymogów ochronnych. W granicach gminy Rogóžno zlokalizowane są następujące formy ochrony przyrody:

- rezerваты przyrody,
- park krajobrazowy,
- obszary chronionego krajobrazu,
- obszar Natura 2000,
- pomniki przyrody,
- stanowiska dokumentacyjne,
- użytki ekologiczne.

Rezerваты przyrody

Rezerваты przyrody zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody obejmują obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi.

Na obszarze gminy Rogóžno znajdują się trzy rezerваты przyrody:

- „Jamy”, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie rezerwatu "Jamy". Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie fragmentów buczyny pomorskiej oraz zbiorowisk grądowych. Dla rezerwatu określono rodzaj – leśny. Ze względu na dominujący przedmiot ochrony: typ - fizjocenotyczny, podtyp – zbiorowisk leśnych; ze względu na główny typ ekosystemu: typ – leśny i borowy, podtyp - borów mieszanych nizinnych. Teren rezerwatu jest płaski z niewielkimi, bezodpływowymi zagłębieniami z torfowiskami przejściowymi. Ponad 60% powierzchni rezerwatu zajmują dęby szypułkowe i buki z wieloma 100-200-letnimi okazami. Położony w rezerwacie mszar torfowcowy-turzycowy charakteryzuje się masowym udziałem wełnianki pochwowatej. Najbardziej cenny z przyrodniczego punktu jest zespół buczyny pomorskiej zajmujący południowe obszary rezerwatu. W rezerwacie obserwować można żerujące czasami łosie, bociany czarne i żurawie,
- „Rogóžno Zamek”, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie rezerwatu "Rogóžno Zamek". Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie wielogatunkowego lasu z udziałem jarzębu brekinii

Sorbus torminalis, źródlisk oraz wód rzeki Gardęgi. Dla rezerwatu określono rodzaj – leśny. Ze względu na dominujący przedmiot ochrony: typ - krajobrazów, podtyp – krajobrazów naturalnych; ze względu na główny typ ekosystemu: typ – różnych ekosystemów, podtyp – lasów i wód. Podstawowym obiektem ochrony jest wielogatunkowy las liściasty, w którym wyróżnić można zespoły grądu zboczowego z udziałem klonu pospolitego, lipy drobnolistnej, klonu polnego, wiązu górskiego, dębu szypułkowego, a także grądu typowego z udziałem lipy drobnolistnej, grabu pospolitego, dębu szypułkowego, buka zwyczajnego, klonu pospolitego, wiązu polnego, wiązu górskiego, czeremchy pospolitej, sosny pospolitej. Największą osobliwością jest objęty w Polsce ochroną gatunkową jarzab brekinia. Skupisko dziesięciu drzew występujących na terenie rezerwatu uznano za pomnik przyrody. Są to okazy około 120-letnie o wysokości 14–18 metrów i obwodzie w pierśnicy 64–120 cm. W skład rezerwatu wchodzi też odcinek rzeki Gardęgi na odcinku około 7000 metrów oraz powierzchni 4,18 ha oraz jar wyżłobiony przez tę rzekę w wysoczyźnie morenowej. Jar charakteryzuje się bardzo stromymi zboczami o nachyleniu dochodzącym do 45°. Na dnie jaru występuje łąg olszowo-jesionowy z udziałem jesionu wyniosłego, wiązu polnego, 37 czeremchy pospolitej, lipy drobnolistnej. W południowo zachodniej części rezerwatu jest okazałe wzniesienie zwane górą zamkową,

- „Dolina Osy”, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 19 września 2016 r.. Powierzchnia rezerwatu na terenie gminy Rogóżno wynosi 41,73 ha Dla rezerwatu określono rodzaj – krajobrazowy. Ze względu na dominujący przedmiot ochrony: typ – biocenotyczny i fizjocenotyczny, podtyp - biocenoz naturalnych i półnaturalnych; ze względu na główny typ ekosystemu: typ - Różnych ekosystemów, podtyp - mozaiki różnych ekosystemów. Na terenie rezerwatu obowiązują zakazy zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Po stronie południowej doliny Osy zbiega się mocno zdenudowane. Szerokość doliny w zwężeniach wynosi 300-400 m, a w rozszerzeniach dochodzi do 600-700 m. Zbiega doliny Osy rozcinają doliny erozyjne, którymi spływają wody roztopowe i po obfitych deszczach, przyczyniające się (przez nadmierne nawilgocenie) do powstawania licznych osuwisk oraz obrywów. W rezerwacie rosną cenne przyrodniczo lasy, w 8 głównych zespołach roślinnych: łąg jesionowo-olchowy, łąg wiązowo-topolowy, łąg topolowo-wierzbowy, grąd subkontynentalny, wielogatunkowy las zboczowy, buczyna pomorska i dąbrowa świetlista.

Parki krajobrazowe

Parki krajobrazowe, zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody, odgrywają kluczową rolę w systemie obszarów chronionych. Są to obszary, obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Na obszarze gminy Rogóżno znajduje się jeden park krajobrazowy:

- Park Krajobrazowy Góry Łosiowe obejmuje północno-zachodnią część gminy. Został utworzony w 2018 r. Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest uchwała Nr XLV/748/18

Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Góry Łosiowe. W Parku wyznaczono cztery obszary o zróżnicowanych ustaleniach, którymi są: międzywale, dno doliny Wisły, kompleks leśny i wysoczyzna morenowa. W gminie Rogóžno znajdują się fragmenty III i IV obszaru.

Obszary chronionego krajobrazu

Obszar chronionego krajobrazu zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Na obszarze gminy Rogóžno znajdują się dwa obszary chronionego krajobrazu:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły celem utworzenia jest ochrona istniejących form geomorfologicznych i naturalnego ukształtowania skarpy wiślanej w obrębie Kotliny Grudziądzkiej, Doliny Kwidzyńskiej, Pojezierza Chełmińskiego, ochrona roślin metodami biologicznymi, ochrona zieleni wiejskiej oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego przez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, propagowanie nasadzeń gatunków rodzimych drzew i krzewów liściastych. Obszar obejmuje południowo-zachodnią część gminy Rogóžno. Obowiązującym aktem prawnym dla tego obszaru jest uchwała Nr XLIX/812/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi obejmuje on fragment północny, środkowy i południowy gminy Rogóžno o powierzchni 4171,39 ha. Obowiązującym aktem prawnym dla tego obszaru jest uchwała Nr XXIII/342/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 czerwca 2020 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi, zmieniona uchwałą nr LXV/920/24 z dnia 7 lutego 2024 r.

Obszary Natura 2000

Obszary Natura 2000, zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody, odgrywają kluczową rolę w systemie obszarów chronionych. Są to obszary specjalnej ochrony ptaków, specjalny obszar ochrony siedlisk lub obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, utworzony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków lub siedlisk przyrodniczych lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty.

Na obszarze gminy Rogóžno znajduje się jeden obszar Natura 2000:

- „Dolina Osy” PLH040033 wg zaktualizowanego w październiku 2020 r. SDF-u zajmuje fragment południowej części gminy. Dolina Osy, rzeki wyznaczająca granicę pomiędzy Pojezierzem Chełmińskim i Pojezierzem Iławskim, ma charakter głębokiej do 40-50 m doliny erozyjnej o szerokości 300-500. Obowiązującym aktem prawnym dla tego obszaru jest rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 2 września 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Osy (PLH040033).

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody stanowią jedną z form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obejmują one pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej, a także ich skupiska, wyróżniające się szczególnymi walorami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi, historycznymi lub krajobrazowymi, a także indywidualnymi cechami odróżniającymi je od innych elementów środowiska przyrodniczego.

Na obszarze gminy Rogóźno, według danych GDOŚ, znajduje się 105 uznanych pomników przyrody. Tą formą ochrony obejmuje się pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości naukowej, kulturowej, historyczno-pamiątkowej i krajobrazowej odznaczających się indywidualnymi wyróżniającymi je cechami. Chronione są między innymi: drzewa pojedyncze, aleja drzew i grupy drzew, objęte ochroną ze względów naukowo-dydaktycznych na walory krajobrazowe. Najstarsze pomniki przyrody zostały ustanowione na terenie gminy w 1955 roku. Najwięcej pomników znajduje się na w północno-zachodniej części gminy. Na uwagę zasługują dwie aleje: różnogatunkowa i dębowa w Białochowie, liczne dęby na terenach leśnictw: Jamy, Zwierzyniec, Orle i Zarośle, gład narzutowy w miejscowości Budy, wychodnia piaskowca w Białochowie, dąb „Kościuszko” i grupa jarzębów w Rogóźnie Zamku.

Stanowisko dokumentacyjne

Stanowiska dokumentacyjne stanowią jedną z form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obejmują one miejsca cenne pod względem naukowym i dydaktycznym, związane z występowaniem charakterystycznych elementów budowy geologicznej, procesów geomorfologicznych oraz innych zjawisk przyrody nieożywionej, które mogą, lecz nie muszą, być wyraźnie wyodrębnione w terenie. Do stanowisk dokumentacyjnych zalicza się w szczególności obszary występowania formacji geologicznych, nagromadzeń skamieniałości lub tworów mineralnych, a także jaskinie i schroniska podskalne wraz z towarzyszącymi im namuliskami. Ochroną mogą być objęte również fragmenty eksploatowanych lub nieczynnych wyrobisk powierzchniowych i podziemnych, które posiadają wartość poznawczą, edukacyjną lub dokumentacyjną.

Na terenie gminy, na gruntach wsi Białochowo, znajduje się stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej „Białochowo” uznane rozporządzeniem nr 9/98 Wojewody Toruńskiego z dnia 15 maja 1998 r. Stanowisko o powierzchni ogólnej 93,52 ha obejmuje zalesiony fragment strefy zboczowej Basenu Grudziądzkiego i wysoczyzny morenowej, pociętej licznymi źródłiskami i wąwozami z wychodnią skał plejstocenijskich. Na terenie gminy Rogóźno znajduje się część stanowiska o powierzchni 87,98 ha (oddziały leśne 173, 174, 175, 176a, 178 leśnictwa Białochowo). Stanowi on ciekawy obiekt dydaktyki ekologicznej.

Użytek ekologiczny

Użytki ekologiczne stanowią jedną z form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i obejmują obszary będące pozostałościami ekosystemów o istotnym znaczeniu dla zachowania różnorodności biologicznej. Są to elementy

środowiska przyrodniczego, które mimo często niewielkiej powierzchni pełnią ważne funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i ekologiczne. Do użytków ekologicznych zalicza się w szczególności naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy oraz kamieńce. Ochroną w tej formie mogą być objęte również siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także ich ostoje, miejsca rozrodu oraz obszary sezonowego przebywania.

Ochroną jako użytki ekologiczne objęto śródleśne bagna oraz podmokłe łąki i pastwiska głównie na terenach Lasów Państwowych. Tą formą ochrony obejmuje się pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk. Stanowią je śródleśne bagna oraz w zarządzie nadleśnictwa Jamy. Na terenie gminy znajduje się 55 użytków ekologicznych.

6.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Na terenie gminy Rogóžno występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią związane z doliną Osy i Gardęgi we wschodniej i południowej części gminy. Obszary te zostały wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego sporządzonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne i stanowią istotne uwarunkowanie dla kształtowania polityki przestrzennej gminy. Obejmują one tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (woda 1%), oraz tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (woda 10%), co wymaga wprowadzenia odpowiednich ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym gminy Rogóžno obszary te zostały uwzględnione, jako tereny o istotnych ograniczeniach inwestycyjnych, dla których priorytetem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zachowanie naturalnych funkcji dolin rzecznych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią plan ogólny nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy, dopuszczając jedynie takie formy zagospodarowania, które są zgodne z przepisami ustawy – Prawo wodne i nie powodują zwiększenia ryzyka powodziowego. Preferowane są tu funkcje ekstensywne, w szczególności tereny zieleni, użytki rolne, łąki, pastwiska oraz tereny o funkcjach przyrodniczych i retencyjnych.

Strefy 430SZ, 424SZ oraz 22SJ zostały częściowo zlokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wskazuje się jednak, że są to tereny już zagospodarowane i zabudowane.

W celu umożliwienia dalszego użytkowania istniejącej zabudowy, granice stref funkcjonalnych wyznaczono z uwzględnieniem istniejących budynków, pozostawiając je w obrębie tych stref, z zachowaniem odległości 4 m od ich ścian. Przyjęte rozwiązanie umożliwia utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania działek oraz racjonalne ukształtowanie granic stref planistycznych, bez wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Strefy 153SZ, 496SZ, 59SJ oraz 101SZ obejmują jedynie marginalny zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym nie stanowią istotnego zagrożenia dla życia, zdrowia i mienia ludności oraz nie będą utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym

Uwzględniając występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone w całości poza tymi obszarami, co pozostaje zgodne z zasadą zakazu lokalizacji nowej zabudowy na terenach narażonych na zalanie.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania są zgodne z przepisami art. 166 oraz art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, które nakładają obowiązek uwzględniania map zagrożenia powodziowego w dokumentach planistycznych oraz ograniczania możliwości lokalizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Rozwiązania te nie powodują zwiększenia zagrożenia powodziowego, nie ograniczają możliwości przepływu wód powodziowych oraz nie pogarszają warunków ochrony przeciwpowodziowej. Przyjęte ustalenia realizują zasadę przezorności w planowaniu przestrzennym, której celem jest minimalizowanie ryzyka dla życia i zdrowia ludzi oraz ograniczanie potencjalnych strat materialnych wynikających z wystąpienia zjawisk powodziowych.

6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Na terenie gminy Rogóžno występują obszary gruntów zmeliorowanych, obejmujące przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo, na których funkcjonują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, takie jak rowy melioracyjne, drenaże oraz związane z nimi obiekty hydrotechniczne. Systemy te zostały wykonane w celu regulacji stosunków wodnych, poprawy warunków produkcji rolnej oraz ochrony gruntów przed nadmiernym uwilgoceniem.

Obszary gruntów zmeliorowanych stanowią istotny element rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Rogóžno i mają znaczenie zarówno dla gospodarki rolnej, jak i dla kształtowania lokalnych warunków hydrologicznych. Sprawne funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych wpływa na stabilność stosunków wodnych, ograniczenie podtopień oraz właściwe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych.

W ustaleniach planu ogólnego gminy Rogóžno uwzględniono przebieg oraz zasięg obszarów gruntów zmeliorowanych jako istotne uwarunkowanie dla zagospodarowania przestrzennego. Na terenach tych plan ogólny wprowadza zasadę zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych oraz zapewnienia możliwości ich eksploatacji, konserwacji i modernizacji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Na obszarach gruntów zmeliorowanych plan ogólny

nie wyklucza możliwości realizacji nowej zabudowy, jednak jej lokalizacja i sposób zagospodarowania powinny uwzględniać istniejący system melioracyjny oraz nie prowadzić do jego uszkodzenia, likwidacji lub ograniczenia funkcjonowania. W szczególności konieczne jest zachowanie drożności rowów melioracyjnych, zapewnienie odpowiednich stref technicznych oraz unikanie trwałych zmian rzeźby terenu, które mogłyby negatywnie wpłynąć na stosunki wodne. Plan ogólny zakłada, że ewentualne kolizje planowanych inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi powinny być rozwiązywane poprzez ich przebudowę lub zabezpieczenie, na warunkach określonych przez właściwego zarządcę urządzeń wodnych. Dopuszczalne jest prowadzenie działań inwestycyjnych pod warunkiem zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego oraz braku pogorszenia warunków wodnych na terenach sąsiednich. Ustalenia planu ogólnego w zakresie obszarów gruntów zmeliorowanych pozostają w zgodzie z ustaleniami opracowania ekofizjograficznego, które wskazuje na potrzebę ochrony istniejących systemów melioracyjnych oraz ich dostosowywania do zmieniających się warunków klimatycznych. Zachowanie i właściwe utrzymanie melioracji sprzyja zwiększeniu odporności gminy Rogóźno na ekstremalne zjawiska hydrologiczne, w tym intensywne opady oraz okresowe susze. Uwzględnienie obszarów gruntów zmeliorowanych w ustaleniach planu ogólnego umożliwia prowadzenie zrównoważonej gospodarki przestrzennej, łączącej potrzeby rozwoju zabudowy z ochroną funkcji rolniczych i hydrologicznych terenów, a także zapewnia zgodność z przepisami Prawa wodnego i zasadami racjonalnego gospodarowania zasobami wodnymi. Mając na uwadze wskazane uwarunkowania środowiskowe i hydrologiczne, w procesie wyznaczania stref planistycznych na terenach rolniczych objętych systemami melioracyjnymi przyjęto zasadę ograniczania ekspansji nowej zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego zostały ukierunkowane na koncentrację zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz na terenach przeznaczonych do uzupełnienia zabudowy, wyposażonych lub możliwych do wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Takie podejście ma na celu przeciwdziałanie dalszemu rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych, w szczególności na gruntach rolnych o istotnym znaczeniu produkcyjnym i obszarach objętych urządzeniami melioracyjnymi, których funkcjonowanie jest kluczowe dla utrzymania właściwych stosunków wodnych. Ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy na tych terenach sprzyja zachowaniu drożności systemów melioracyjnych, ograniczeniu ryzyka ich degradacji oraz minimalizowaniu negatywnego wpływu zabudowy na retencję wód opadowych i roztopowych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne wspierają racjonalne gospodarowanie przestrzenią rolniczą, umożliwiając jednocześnie ochronę istniejącej infrastruktury wodnej oraz dostosowanie sposobów zagospodarowania do obserwowanych i prognozowanych zmian klimatu. W szczególności sprzyjają one zwiększaniu odporności terenów rolniczych na skutki ekstremalnych zjawisk hydrologicznych, w tym okresowych susz rolniczych oraz intensywnych opadów, poprzez zachowanie funkcjonalności systemów melioracyjnych i naturalnych zdolności retencyjnych krajobrazu.

6.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spęływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.

W granicach gminy wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego zawartych w „Systemie osłony osuwiskowej” na terenie gminy Rogóžno zarejestrowano 42 osuwiska. Znajdują się one na terenie wsi: Rogóžno Zamek, Kłódka i Szambruk. Ponadto odnotowano 10 terenów zagrożonych występowaniem osuwisk.

6.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Rogóžno występują ujęcia wód podziemnych i powierzchniowych wykorzystywane do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. W celu zapewnienia ochrony jakości i ilości zasobów wodnych, dla ujęć wody mogą być ustanawiane strefy ochronne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

Strefy ochronne obejmują:

- wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo
- teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

Strefa ochronna obejmująca teren ochrony bezpośredniej ustanawiana jest dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć służących do zwykłego korzystania z wód. Teren ochrony bezpośredniej ma na celu zabezpieczenie ujęcia przed bezpośrednimi zagrożeniami dla jakości i ilości ujmowanej wody oraz zapewnienie bezpiecznych warunków jego eksploatacji. W przypadku ujęć wód podziemnych, teren ochrony pośredniej obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. Granice tego terenu wyznaczane są na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej danego ujęcia, z uwzględnieniem warunków przepływu wód podziemnych oraz czasu ich migracji. Jeżeli czas przepływu wód od granicy obszaru zasilania do ujęcia przekracza 25 lat, teren ochrony pośredniej wyznaczany jest z uwzględnieniem obszaru odpowiadającego 25-letniemu czasowi wymiany wód w warstwie wodonośnej. Strefy ochronne ujęć wód powierzchniowych wyznaczane są w sposób zapewniający trwałą ochronę jakości wody oraz zabezpieczenie wydajności ujęcia. Ich zakres określany jest na podstawie dokumentacji hydrologicznej danego ujęcia i może obejmować obszary niezbędne do ograniczenia dopływu zanieczyszczeń oraz ochrony warunków hydrologicznych. Ustanowienie stref ochronnych ujęć wody następuje w drodze aktów administracyjnych, przy czym strefę obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia właściwy organ Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w drodze decyzji, natomiast strefę obejmującą zarówno teren ochrony bezpośredniej, jak i pośredniej ustanawia wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.

Gmina Rogóžno jest w znacznym stopniu zwodociągowana. Długość sieci wodociągowej wynosi 154,87 km. Operator wodno-kanalizacyjny (SKR w Rogóźnie) obsługuje 1013 przyłączy wodociągowych, w tym 94 z gminy Grudziądz (Dusocin i Leśniewo). Szacowana ilość ludności, do której dostarcza wodę

w gminie Rogóžno to około 4000 osób tj. do ponad 90% mieszkańców gminy. Sieć wodociągowa jest zasilana w wodę z ujęć zlokalizowanych w miejscowościach: Rogóžno, Szembruk, Kłódka, Zarośle. Ujęcia wody posiadają wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej.

6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Celem ustanawiania obszarów ochrony zbiorników wód śródlądowych jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, a także do zaopatrzenia zakładów wymagających wody o wysokiej jakości, przy jednoczesnej ochronie ilościowych i jakościowych zasobów wodnych.

Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, dla ochrony zbiorników wód śródlądowych mogą być ustanawiane obszary ochronne, obejmujące tereny szczególnie istotne z punktu widzenia zachowania dobrego stanu wód. Wyznaczenie tych obszarów stanowi istotne uwarunkowanie dla kształtowania polityki przestrzennej gminy.

Obszary ochrony zbiorników wód śródlądowych są terenami, na których obowiązują określone zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód, mające na celu zapobieganie degradacji zasobów wodnych. W granicach tych obszarów możliwe jest wprowadzenie ograniczeń dotyczących lokalizacji zabudowy, wykonywania robót budowlanych lub prowadzenia działalności, które mogłyby prowadzić do trwałego zanieczyszczenia gruntów lub wód.

W szczególności na obszarach ochronnych może zostać ograniczona lub wykluczona lokalizacja inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli ich realizacja mogłaby stanowić zagrożenie dla jakości lub ilości chronionych zasobów wodnych.

W granicach administracyjnych gminy Rogóžno nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Obszar górniczy wyznacza przestrzeń, w granicach której prowadzona jest lub może być prowadzona działalność polegająca na wydobywaniu kopalin, natomiast teren górniczy obejmuje obszar, na którym występują lub mogą wystąpić skutki tej działalności, w szczególności deformacje powierzchni terenu, zmiany stosunków wodnych lub inne oddziaływania wynikające z eksploatacji górniczej.

W granicach administracyjnych gminy Rogóžno nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

6.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Rogóžno według danych Bilansu kopalin za rok 2023 występuje jedno udokumentowane złożo kopalin „Kłódka Wieś- Łysakowo” – pole A o powierzchni 0,27 ha i pole B o powierzchni 0,74 ha. Jest to złożo rozpoznane wstępnie o zasobach geologicznych bilansowych wynoszących 207 tys. ton.

Tabela nr 7

Lp.	Nazwa złoża	Opis położenia	Rodzaj kopaliny	Powierzchnia złoża (ha)	Zasoby geologiczne bilansowe [tys.ton]
1	Kłódka Wieś-Łysakowo	Kłódka Szlachecka, dz. nr 152/19	piaski i żwiry	1,01	207

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny (<https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/zl-wyszukiwanie?clear=100,101>)

6.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r., o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych:

- uzdrowisko - obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1, któremu został nadany status uzdrowiska;
- obszar ochrony uzdrowiskowej - obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5, któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej.

Gmina Rogóźno nie posiada statutu uzdrowiska i nie znajduje się w zasięgu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

6.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Kluczowym elementem kształtowania ustaleń planu ogólnego gminy Rogóźno jest powiązanie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z regulacjami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego. Powoduje to konieczność integrowania ochrony dziedzictwa kulturowego z procesem urbanistycznym na etapie wyznaczania stref planistycznych oraz określania gminnych standardów urbanistycznych.

W praktyce oznacza to, że ochrona zabytków oraz dóbr kultury współczesnej musi być uwzględniana przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego, który określa ramowe zasady zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej gminy. Katalog stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym wskazuje obszary o zdefiniowanych parametrach dotyczących przeznaczenia terenu, intensywności oraz skali zabudowy, co stanowi podstawowy instrument ochrony dziedzictwa kulturowego na poziomie strategicznym.

Wprowadzenie ochrony zabytków do ustaleń planu ogólnego gminy Rogóźno przekłada się na regulacje dotyczące podstawowych parametrów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności takich jak:

- profil funkcjonalny strefy, określający dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- maksymalna intensywność zabudowy, ograniczająca skalę i kubaturę nowej zabudowy,

- maksymalna wysokość zabudowy, istotna z punktu widzenia ochrony sylwety historycznych obiektów i ich ekspozycji w krajobrazie,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zapewniający zachowanie terenów zieleni i przestrzeni otwartych, mających znaczenie zarówno dla ochrony krajobrazu kulturowego, jak i estetyki otoczenia zabytków.

Przy opracowywaniu planu ogólnego przyjęto zasadę dostosowywania parametrów zabudowy w strefach obejmujących obiekty zabytkowe lub ich otoczenie do historycznej skali, formy i charakteru zabudowy. Oznacza to, że nowa zabudowa lokalizowana w sąsiedztwie obiektów chronionych nie powinna dominować nad istniejącą substancją zabytkową ani prowadzić do naruszenia historycznego układu przestrzennego. Wysokość, intensywność oraz sposób zagospodarowania terenu zostały określone w sposób umożliwiający zachowanie czytelności wartości kulturowych i krajobrazowych.

Jednocześnie należy podkreślić, że rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy określają minimalne wartości wybranych parametrów, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych. W związku z tym ochrona zabytków na poziomie planu ogólnego opiera się w dużej mierze na regulacjach urbanistycznych o charakterze technicznym, odnoszących się do skali, intensywności i zagospodarowania terenu. Trudniejsze do uregulowania na tym etapie pozostają aspekty bardziej szczegółowe, takie jak estetyka nowej zabudowy, materiały wykończeniowe czy detale architektoniczne.

Z tego względu plan ogólny gminy Rogóżno pełni rolę dokumentu nadrzędnego, wyznaczającego ramowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, natomiast szczegółowe rozwiązania w tym zakresie są zarezerwowane dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe, sporządzane dla konkretnych obszarów, umożliwiają precyzyjne określenie zasad kształtowania zabudowy, w tym form dachów, elewacji, relacji przestrzennych pomiędzy nową zabudową, a obiektami zabytkowymi oraz sposobu zagospodarowania ich bezpośredniego otoczenia.

Taki podział kompetencji pomiędzy planem ogólnym a planami miejscowymi zapewnia spójność polityki przestrzennej gminy Rogóżno przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności niezbędnej do ochrony lokalnych wartości kulturowych. Dzięki temu ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej może być realizowana w sposób skuteczny, dostosowany do specyfiki poszczególnych obszarów, a jednocześnie zgodny z długofalową strategią rozwoju przestrzennego gminy.

Mając na uwadze powyższe, przy opracowaniu planu ogólnego gminy Rogóżno uwzględniono wszystkie obiekty objęte formami ochrony zabytków, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, a także dobra kultury współczesnej, traktując je jako istotny element ładu przestrzennego oraz dziedzictwa kulturowego gminy.

W procesie opracowywania planu ogólnego przyjęto zasadę dostosowywania parametrów zabudowy w strefach obejmujących obiekty zabytkowe oraz ich otoczenie w sposób zapewniający ochronę ich wartości historycznych i krajobrazowych. Nowa zabudowa lokalizowana w takich

strefach powinna uwzględniać skalę istniejących obiektów historycznych, a jej wysokość, intensywność oraz udział powierzchni zabudowy nie mogą prowadzić do dominacji nad substancją zabytkową ani naruszenia charakteru zabytkowego otoczenia.

Ochrona dziedzictwa kulturowego na poziomie planu ogólnego realizowana jest przede wszystkim poprzez regulacje urbanistyczne o charakterze technicznym, w szczególności dotyczące maksymalnej wysokości i intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy. Parametry te mają istotne znaczenie dla zachowania krajobrazu kulturowego i historycznego kontekstu obiektów zabytkowych.

Jednocześnie plan ogólny, jako dokument o charakterze ramowym, wyznacza jedynie podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego, natomiast szczegółowe aspekty ochrony zabytków, takie jak estetyka nowej zabudowy, forma architektoniczna, materiały wykończeniowe czy relacje przestrzenne pomiędzy zabytkami a nową zabudową, są rozstrzygane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu ogólnego gminy Rogóžno w zakresie ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie naruszają obowiązujących form ochrony konserwatorskiej i pozostają w pełnej zgodności z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan ogólny uwzględnia konieczność ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz ich otoczenia, pozostawiając szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy do rozstrzygnięcia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków. Przyjęte rozwiązania zapewniają zachowanie wartości historycznych, kulturowych i krajobrazowych dziedzictwa gminy Rogóžno.

Rejestr zabytków nieruchomości

Tabela nr 8

<i>Lp.</i>	<i>Data wpisu do rejestru zabytków</i>	<i>Nr rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego</i>	<i>Obiekt</i>	<i>Miejscowość</i>
1	13.07.1936 r.	A/207	Kościół filialny p.w. Podwyższenia Krzyża Św.	Gubiny
2	18.10.1934 r. 25.03.1998 r. (ustalenie granic ochrony)	A/1251	Ruiny zamku, w tym: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wieża bramna, ▪ Baszta okrągła, ▪ Mury przedzamecza wraz ze wzgórzem. 	Rogóžno
	11.04.1983 r.		Zespół dworski na terenie przedzamecza: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Budynek tzw. Bramy Łasińskiej ▪ Dwór ▪ Oficyna ▪ Czworak ▪ Stajnia 	
	08.01.1998 r.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stodoła 	

3	05.04.1996 r.	A/86	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kościół parafialny p. w. św. Bartłomieja ▪ Cmentarz przykościelny 	Szembruk
---	---------------	------	--	----------

Źródło: Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu

Wojewódzka ewidencja zabytków

Tabela nr 9

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr działki
1	Białochowo	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
2	Białochowo	Park pałacowy	53/28
3	Białochowo	Pałac w zespole podworskim	53/28
4	Białochowo	Stodoła w zespole podworskim	53/26
5	Białochowo	Dom mieszkalny w zespole podworskim	53/22, 53/23
6	Białochowo	Budynek gospodarczy (4) w zespole podworskim	53/23
7	Białochowo	Budynek mieszkalny w zespole podworskim	75/11
8	Białochowo	Czworak	75/13, 75/14
9	Białochowo	Czworak	77/3
10	Białochowo	Czworak	42/7
11		Schrony rozbudowy mobilizacyjnej twierdzy Grudziądz z 1914 -1915:	
12	Białochowo	Infanteriaum-IR 26	24
13	Białochowo	Schron dowodzenia	53/11
14	Białochowo	Infanteriaum-IR 22	94
15	Białochowo	Wartownia	181/1
16	Białochowo	Infanteriaum-IR 23	84
17	Białochowo	Wartownia	216
18	Białochowo	Infanteriaum-IR 24	115
19	Białochowo	Infanteriaum-IR 25	112
20		Schrony rozbudowy mobilizacyjnej twierdzy Grudziądz z 1944 r.:	
21	Białochowo	Ringstand 58c (Tobruk)	95/13
22	Białochowo	Ringstand 58c (Tobruk)	99/4
23	Białochowo	Ringstand 58c (Tobruk)	116
24	Białochowo	Ringstand 58c (Tobruk)	116
25	Białochowo	Ringstand 58c (Tobruk)	116
26	Białochowo	Ringstand 58c (Tobruk)	111
27	Białochowo	Regelbau 668 (bierny)	110
28	Białochowo	Aleja przydrożna lipowo-jesionowa	68/2
29	Budy	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
30	Budy	Dwór	5/2
31	Budy	Owczarnia	28/9
32	Budy	Dom	20
33	Budy	Dom	21/1
34	Budy	Dom	22
35	Budy	Dom	31
36	Budy	Dom	24
37	Budy	Szkoła	33/1
38	Budy	Przepust wodny	63 i 64
39	Budy	Cmentarz ewangelicki	16

UZASADNIENIE – PLAN OGÓLNY GMINY ROGÓŻNO

40	Gubiny	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
41	Gubiny	Park dworski	
42	Gubiny	Dwór w zespole podworskim	264
43	Gubiny	Budynek gospodarczy	264
44	Gubiny	Dom	34/7
45	Gubiny	Dom	30/1
46	Gubiny	Szkoła	28
47	Gubiny	Dróżnicówka	27
48	Gubiny	Budynek gospodarczy przy dróżnicówce	27
49	Gubiny	Dróżnicówka	72/2
50	Gubiny	Ogrodzenie kościoła p.w. Św. Krzyża	83
51	Gubiny	Cmentarz parafialny	83
52	Gubiny	Cmentarz ewangelicki	37, 222
53	Jamy	Leśniczówka	3072/4
54	Jamy	Budynek gospodarczy	3072/4
55	Jamy	Gajówka	194/1
56	Jamy	Budynek gospodarczy	194/1
57	Jamy	Cmentarz ewangelicki	3070/7
58	Kłódka	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
59	Kłódka	Dom w zespole podworskim	43/9, 43/10
60	Kłódka	Obora w zespole podworskim	43/9, 43/10
61	Kłódka	Obora w zespole podworskim	43/9
62	Kłódka	Dom	285/4
63	Kłódka	Szkoła	216/4
64	Kłódka	Toalety szkolne	216/6
65	Kłódka	Obora	157/4
66	Kłódka	Dom	157/2
67	Kłódka	Stodoła	157/2
68	Kłódka	Zajazd	63
69	Kłódka	Dom	257/1
70	Kłódka	Cmentarz ewangelicki	315
71		Schrony rozbudowy mobilizacyjnej twierdzy Grudziądz	
72	Kłódka	Ringstand 58c (Tobruk)	3202/4
73	Kłódka	Ringstand 58c (Tobruk)	3202/4
74	Kłódka	Ringstand 58c (Tobruk)	39/10
75	Kłódka - Łysakowo	Ringstand 58c (Tobruk)	152/11
76	Kłódka - Łysakowo	Stodoła w zespole podworskim	152/11
77	Kłódka - Łysakowo	Obora w zespole podworskim i fragment ogrodzenia	152/11
78	Kłódka - Łysakowo	Czworak w zespole podworskim	154/19
79	Kłódka - Łysakowo	Dom robotników folwarcznych	154/16, 154/17
80	Kłódka Szlachecka	Dom robotników folwarcznych + obórka	168
81	Kłódka Szlachecka	Dom w zagrodzie robotników folwarcznych	227
82	Kłódka Szlachecka	Dom w zagrodzie robotników folwarcznych	199/1, 200/9
83	Kłódka Szlachecka	Dom w zagrodzie robotników folwarcznych	198
84	Kłódka Szlachecka	Dom w zagrodzie robotników folwarcznych	225
85	Kłódka Szlachecka	Dom w zagrodzie robotników folwarcznych	171/2

UZASADNIENIE – PLAN OGÓLNY GMINY ROGÓŻNO

86	Kłódka Szlachecka	Cmentarz ewangelicki	3265/2
87	Rogóżno-Ląki	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
88	Rogóżno-Ląki	Dwór w zespole podworskim	61/1
89	Rogóżno-Ląki	Obora w zespole podworskim	61/1
90	Rogóżno	Dom	385/1
91	Rogóżno	Stodoła	385/1
92	Rogóżno	Dom	91/3
93	Rogóżno	Dróżnicówka	245/1
94	Rogóżno	Budynek kolejowy	239
95	Rogóżno	Dom przy dworcu kolejowym	505
96	Rogóżno	Dom	315/2
97	Rogóżno	Dom	310/3, 310/4
98	Rogóżno	Kostnica przy kościele p.w. św. Wojciecha	358
99	Rogóżno	Ogrodzenie kościoła p.w. św. Wojciecha	358
100	Rogóżno	Cmentarz przykościelny	358
101	Rogóżno	Cmentarz parafialny	226
102	Rogóżno	Plebania	499/6
103	Rogóżno	Stodoła	499/5
104	Rogóżno	Szkoła	372/1
105	Rogóżno	Dom	290
106		Schrony rozbudowy mobilizacyjnej twierdzy Grudziądz	
107	Rogóżno	Ringstand 58c (Tobruk)	199
108	Rogóżno	Ringstand 58c (Tobruk)	199
109	Rogóżno	Ringstand 58c (Tobruk)	201
110	Rogóżno	Ringstand 58c (Tobruk)	202/2
111	Rogóżno - Piątek	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
112	Rogóżno - Piątek	Dworek w zagrodzie	147/5
113	Rogóżno - Piątek	Budynek mieszkalno - gospodarczy dla robotników	147/8
114	Rogóżno Zamek	Założenie przestrzenne zespołu zamkowo - podworskiego	
115	Rogóżno Zamek	Park dworski	
116	Rogóżno Zamek	Dom	69
117	Rogóżno Zamek	Młyn	77
118	Rogóżno Zamek	Szkoła	76
119	Rogóżno Zamek	Budynek gospodarczy	79/19
120	Rogóżno Zamek	Gorzelnia	55/1
121	Rogóżno Zamek	Kuźnia	55/1
122	Rogóżno Zamek	Stodoła	79/26
123	Skurgwy	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
124	Skurgwy	Spichlerz w zespole podworskim	162/5
125	Skurgwy	Stodoła w zespole podworskim	162/5
126	Skurgwy	Budynek inwentarski w zespole podworskim	162/5
127	Skurgwy	Poniatówka	56
128	Skurgwy	Poniatówka	43
129	Skurgwy	Poniatówka + stodoła	51/2
130	Skurgwy	Poniatówka	50/7
131	Skurgwy	Poniatówka + budynek gospodarczy	200/7
132	Skurgwy	Poniatówka + stodoła z oborą	35

UZASADNIENIE – PLAN OGÓLNY GMINY ROGÓŹNO

133	Skurgwy	Poniatówka + stodoła z oborą	33/1
134	Skurgwy	Poniatówka + stodoła ze stajnią	36
135	Skurgwy	Poniatówka + stodoła z oborą	37
136	Skurgwy	Poniatówka + stodoła	29
137	Skurgwy	Poniatówka + stodoła	102
138	Skurgwy	Cmentarz ewangelicki	47/2
139	Sobótka	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	2/20, 2/21, obr. 0003 Bukowiec
140	Sobótka	Park dworski	2/20, 2/21, obr. 0003 Bukowiec
141	Sobótka	Dwór w zespole podworskim	2/20
142	Sobótka	Chlewnia w zespole podworskim	2/21
143	Sobótka	Obora w zespole podworskim	2/21
144	Sobótka	Stodoła w zespole podworskim	2/21
145	Sobótka	Dom mieszkalny pracowników folwarcznych w zespole podworskim	2/4
146	Sobótka	Dom mieszkalny w zespole podworskim	2/5
147	Szembruczek	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
148	Szembruczek	Park dworski	
149	Szembruczek	Dom przy założeniu podworskim	115/12
150	Szembruczek	Szkoła	89
151	Szembruczek	Chata	3/1
152	Szembruczek	Cmentarz ewangelicki	25
153	Szembruczek	Cmentarz rodowy	145/6
154	Szembruk	Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
155	Szembruk	Spichlerz w zespole podworskim	7/16
156	Szembruk	Obora w zespole podworskim	7/16
157	Szembruk	Park towarzyszący zabudowie mieszkalnej	
158	Szembruk	Dom	351/1
159	Szembruk	Kuźnia	331/1
160	Szembruk	Stodoła	331/1
161	Szembruk	Dom	335/6
162	Szembruk	Dom	304/2
163	Szembruk	Stodoła	304/2
164	Szembruk	Dom	141
165	Szembruk	Dom	52
166	Szembruk	Szkoła	55
167	Szembruk	Chata	219/2
168	Szembruk	Dom	263/8
169	Szembruk	Ogrodzenie kościoła p.w. św. Bartłomieja	15
170	Szembruk	Plebania	15
171	Szembruk	Budynek gospodarczy	15
172	Szembruk	Organistówka + stodoła	19/1
173	Szembruk	Przepust wodny	22
174	Szembruk	Szkoła	348
175	Szembruk	Pompa	348
176	Szembruk	Cmentarz parafialny	15
177	Szembruk	Cmentarz ewangelicki	374
178	Szembruk- Zwierzyniec	Cmentarz rodowy	169

179	Szembruk Zwierzyniec	Leśniczówka	3017/7
180	Szembruk Zwierzyniec	Budynek gospodarczy	3017/7
181	Szembruk Zwierzyniec	Stodoła	3017/7
182	Zarośle	Chata	318
183	Zarośle	Leśniczówka	85/1
184	Zarośle	Budynek gospodarczy	85/1
185	Zarośle	Kapliczka	190
186	Zarośle	Kapliczka	316
187	Zarośle	Szkoła	310
188	Zarośle	Cmentarz ewangelicki	160, 161
189	Białochowo	Infanterieraum-IR 27	3
190	Białochowo	Stacja wodna	1
191	Białochowo	Zespół umocnień wojennych rozbudowy Twierdzy Grudziądz	
192	Rogóżno	Dom	
193	Rogóżno	Dom	
194	Rogóżno	Obora w zagrodzie	
195	Skurgwy	Pozostałości zespołu dworskiego: chlew	
196	Zarośle	Chata	

Źródło: Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu

6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Obszary pomników zagłady stanowią szczególną kategorię obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz innych miejsc pamięci narodowej. Są to miejsca o wyjątkowej wartości historycznej, kulturowej i symbolicznej, związane z wydarzeniami II wojny światowej oraz martyrologią ludności cywilnej, wymagające zachowania szczególnego reżimu ochronnego.

Tereny w granicach administracyjnych gminy Rogóżno nie są uznane za Pomnik Zagłady oraz nie znajdują się w strefach ochronnych Pomników Zagłady.

6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte stanowią szczególną kategorię obszarów, których status wynika z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych wydanych na podstawie tych przepisów. Tereny te są wyłączone z ogólnego reżimu planistycznego w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a zasady ich użytkowania i zagospodarowania określone są przez właściwe organy administracji rządowej.

Zgodnie z decyzją nr 187/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 22 grudnia 2025 r., zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej w granicach administracyjnych gminy Rogóżno znajdują się tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

W związku z powyższym tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa zostały wyłączone z opracowania planu ogólnego gminy Rogóżno.

Tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej w granicach gminy Rogóźno

Tabela nr 10

Gmina	Obwód	Nr działki	ID działki
Rogóźno	Gubiny	3071/5	040605_2.0004.3071/5
Rogóźno	Gubiny	3071/4	040605_2.0004.3071/4
Rogóźno	Gubiny	3071/12	040605_2.0004.3071/12
Rogóźno	Gubiny	3071/14	040605_2.0004.3071/14
Rogóźno	Gubiny	3070/10	040605_2.0004.3070/10
Rogóźno	Gubiny	3070/11	040605_2.0004.3070/11
Rogóźno	Gubiny	3047/16	040605_2.0004.3047/16
Rogóźno	Gubiny	3047/17	040605_2.0004.3047/17
Rogóźno	Gubiny	3047/18	040605_2.0004.3047/18
Rogóźno	Gubiny	3047/19	040605_2.0004.3047/19
Rogóźno	Gubiny	3047/9	040605_2.0004.3047/9
Rogóźno	Gubiny	3047/10	040605_2.0004.3047/10
Rogóźno	Gubiny	3047/11	040605_2.0004.3047/11
Rogóźno	Gubiny	3047/12	040605_2.0004.3047/12
Rogóźno	Gubiny	3047/13	040605_2.0004.3047/13
Rogóźno	Gubiny	3047/14	040605_2.0004.3047/14
Rogóźno	Gubiny	3047/15	040605_2.0004.3047/15
Rogóźno	Gubiny	3047/20	040605_2.0004.3047/20
Rogóźno	Gubiny	3047/21	040605_2.0004.3047/21
Rogóźno	Gubiny	3047/22	040605_2.0004.3047/22
Rogóźno	Gubiny	3047/23	040605_2.0004.3047/23
Rogóźno	Gubiny	3048/2	040605_2.0004.3048/2
Rogóźno	Gubiny	195/8	040605_2.0004.195/8
Rogóźno	Gubiny	195/11	040605_2.0004.195/11
Rogóźno	Gubiny	195/12	040605_2.0004.195/12
Rogóźno	Gubiny	195/13	040605_2.0004.195/13

Źródło: Decyzja nr 187/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 22 grudnia 2025 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na terenie gminy Rogóźno ustalono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe.

Tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe w granicach gminy Rogóźno

Tabela nr 11

Gmina	Obwód	Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	ID działki
Rogóźno	Białachowo	167	0,4400	040605_2.0001.167
Rogóźno	Białachowo	168	0,8300	040605_2.0001.168
Rogóźno	Białachowo	182/1	0,5000	040605_2.0001.182/1
Rogóźno	Białachowo	183/1	0,2500	040605_2.0001.183/1
Rogóźno	Białachowo	194/1	5,7626	040605_2.0001.194/1
Rogóźno	Białachowo	198	0,0300	040605_2.0001.198
Rogóźno	Białachowo	200	0,1800	040605_2.0001.200
Rogóźno	Gubiny	16	0,0200	040605_2.0004.16
Rogóźno	Gubiny	29/2	0,0500	040605_2.0004.29/2
Rogóźno	Gubiny	52	0,1000	040605_2.0004.52
Rogóźno	Gubiny	58	2,8200	040605_2.0004.58
Rogóźno	Gubiny	59	0,2600	040605_2.0004.59
Rogóźno	Gubiny	60	2,3800	040605_2.0004.60
Rogóźno	Gubiny	61	0,3400	040605_2.0004.61

UZASADNIENIE – PLAN OGÓLNY GMINY ROGÓŻNO

Rogóżno	Gubiny	70	0,0300	040605_2.0004.70
Rogóżno	Gubiny	200	0,1800	040605_2.0001.200
Rogóżno	Gubiny	208	5,7200	040605_2.0004.208
Rogóżno	Gubiny	209	1,0000	040605_2.0004.209
Rogóżno	Gubiny	214	0,0220	040605_2.0004.214
Rogóżno	Gubiny	224	0,0300	040605_2.0004.224
Rogóżno	Gubiny	246	0,0500	040605_2.0004.246
Rogóżno	Gubiny	253	0,0400	040605_2.0004.253
Rogóżno	Gubiny	254	0,3300	040605_2.0004.254
Rogóżno	Gubiny	256	0,0300	040605_2.0004.256
Rogóżno	Gubiny	258	0,0700	040605_2.0004.258
Rogóżno	Gubiny	259	0,0400	040605_2.0004.259
Rogóżno	Gubiny	261	0,0100	040605_2.0004.261
Rogóżno	Kłódka Szlachecka	8	0,5900	040605_2.0005.8
Rogóżno	Kłódka Szlachecka	31	1,1800	040605_2.0005.31
Rogóżno	Kłódka Szlachecka	151/1	1,0099	040605_2.0005.151/1
Rogóżno	Rogóżno	10	3,1100	040605_2.0010.10
Rogóżno	Rogóżno	12/3	0,0086	040605_2.0010.12/3
Rogóżno	Rogóżno	14	0,1600	040605_2.0010.14
Rogóżno	Rogóżno	15	0,0600	040605_2.0010.15
Rogóżno	Rogóżno	16	0,0200	040605_2.0010.16
Rogóżno	Rogóżno	18	1,3700	040605_2.0010.18
Rogóżno	Rogóżno	19	1,0400	040605_2.0010.19
Rogóżno	Rogóżno	176/1	0,0500	040605_2.0010.176/1
Rogóżno	Rogóżno	176/3	0,0500	040605_2.0010.176/3
Rogóżno	Rogóżno	220/1	0,0500	040605_2.0010.220/1
Rogóżno	Rogóżno	239	4,6000	040605_2.0010.239
Rogóżno	Rogóżno	244	0,7000	040605_2.0010.244
Rogóżno	Rogóżno	245/1	0,0376	040605_2.0010.245/1
Rogóżno	Rogóżno	245/2	0,2924	040605_2.0010.245/2
Rogóżno	Rogóżno	247	0,0900	040605_2.0010.247
Rogóżno	Rogóżno	506	0,1400	040605_2.0010.506

Źródło: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

6.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania to strefa wyznaczana wokół obiektów, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, emisji lub innych uciążliwości – takich, których nie da się całkowicie wyeliminować technicznie. Najczęściej tworzy się taki obszar wokół lotnisk, zakładów przemysłowych, spalarni odpadów, dróg o dużym natężeniu ruchu, strzelnic

oraz oczyszczalni ścieków. Obszar tworzy się zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko. W przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub dla zakładów i innych obiektów, w których eksploatowane są instalacje kwalifikowane jako takie przedsięwzięcia, tworzy sejmik województwa w drodze uchwały, dla pozostałych zakładów rada powiatu w drodze uchwały.

Dla terenów gminy Rogóźno nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie gminy mogą występować obszary wymagające działań naprawczych, porządkujących lub przekształceniowych, związanych z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu, w szczególności działalnością rolniczą, gospodarczą lub eksploatacyjną. Obszary te obejmują tereny zdegradowane, przekształcone lub nieużytkowane, które wymagają przywrócenia właściwych funkcji użytkowych, środowiskowych lub krajobrazowych.

Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji obejmują w szczególności tereny, na których doszło do naruszenia struktury gleby, rzeźby terenu lub stosunków wodnych, w tym tereny po działalności wydobywczej, składowiskach, wyrobiskach lub innych formach intensywnej ingerencji w środowisko. Celem działań rekultywacyjnych jest przywrócenie tych terenów do stanu umożliwiającego ich bezpieczne i racjonalne użytkowanie, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi.

Remediacja dotyczy terenów, na których może występować zanieczyszczenie gleby, ziemi lub wód gruntowych substancjami stwarzającymi zagrożenie dla zdrowia ludzi lub środowiska. Działania remediacyjne prowadzone są zgodnie z przepisami odrębnymi, na podstawie rozpoznania rzeczywistego stanu środowiska oraz w zakresie niezbędnym do usunięcia lub ograniczenia negatywnych oddziaływań.

W granicach administracyjnych gminy Rogóźno nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, obszar zdegradowany stanowi teren, na którym występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, a także co najmniej jedno z negatywnych zjawisk w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Obszar rewitalizacji wyznaczany jest w granicach obszaru zdegradowanego jako obszar wymagający szczególnych, zintegrowanych działań naprawczych.

Obszar zdegradowany można wyznaczyć w przypadku występowania na nim co najmniej jednego z negatywnych zjawisk:

- społecznych – bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji,

- gospodarczych - niski stopień i aktywność przedsiębiorczości, upadłość lokalnych przedsiębiorstw,
- środowiskowych – zanieczyszczenia, degradacja gleb, hałas, tereny przemysłowe, powojkowe, odpady stwarzające zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- przestrzenno-funkcjonalnych – chaos przestrzenny, zaniedbane tereny, brak infrastruktury technicznej, brak podstawowych usług, brak obsługi komunikacyjnej,
- technicznych - zły stan techniczny obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej.

Gmina Rogóżno nie posiada aktualnego gminnego programu rewitalizacji.

6.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, obszary ciche stanowią tereny, na których poziom hałasu kształtuje się na niskim poziomie, umożliwiając zachowanie korzystnych warunków akustycznych dla zdrowia ludzi, wypoczynku oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Obszary te mogą być wyznaczane zarówno w granicach aglomeracji, jak i poza nimi, w zależności od charakteru zagospodarowania i źródeł emisji hałasu.

W granicach administracyjnych gminy Rogóżno nie obowiązuje uchwała w sprawie obszaru cichego w aglomeracji oraz obszaru cichego poza aglomeracją.

6.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Rogóżno występują grunty rolne zaliczane do klas bonitacyjnych I–III, charakteryzujące się wysoką przydatnością rolniczą i stanowiące istotny element rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy. Grunty te, ze względu na swoje właściwości glebowe oraz znaczenie dla gospodarki rolnej, podlegają szczególnej ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Użytki rolne wysokich klas bonitacyjnych rozmieszczone są w różnych częściach gminy i tworzą zwarty układ terenów użytkowanych rolniczo, który w znacznym stopniu determinuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy Rogóżno. Zachowanie tych gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym ma kluczowe znaczenie dla utrzymania potencjału produkcyjnego gminy, stabilności krajobrazu rolniczego oraz bezpieczeństwa żywnościowego.

W ustaleniach planu ogólnego gminy Rogóżno przyjęto zasadę ograniczania przeznaczenia gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze i nieleśne. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej została skoncentrowana przede wszystkim w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz na terenach przeznaczonych do uzupełnienia zabudowy, co pozwala na minimalizowanie presji inwestycyjnej na grunty o najwyższej wartości rolniczej.

Plan ogólny uwzględnia również grunty leśne, które pełnią istotne funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i ochronne. Kompleksy leśne zlokalizowane na terenie gminy Rogóżno stanowią ważny element lokalnego systemu przyrodniczego, wpływając na retencję wód, ochronę gleb przed erozją oraz kształtowanie warunków klimatycznych. Z tego względu plan ogólny zakłada zachowanie gruntów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu oraz ograniczenie możliwości ich przeznaczenia na

cele inne niż leśne.

W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono także konieczność zachowania ciągłości przestrzennej kompleksów leśnych oraz powiązań ekologicznych pomiędzy terenami leśnymi, a innymi elementami systemu przyrodniczego gminy, w tym dolinami cieków wodnych i terenami zieleni. Działania te sprzyjają ochronie bioróżnorodności oraz realizacji zasady zrównoważonego rozwoju.

Ochrona gruntów rolnych klas I–III oraz gruntów leśnych znajduje również uzasadnienie w kontekście adaptacji do zmian klimatu. Zachowanie terenów otwartych i leśnych sprzyja zwiększaniu naturalnej retencji, ograniczaniu skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz przeciwdziałaniu degradacji gleb. Przyjęte rozwiązania planistyczne wspierają racjonalne gospodarowanie przestrzenią, łącząc potrzeby rozwoju osadnictwa z ochroną kluczowych zasobów przyrodniczych gminy Rogóžno.

Uwzględnienie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz gruntów leśnych w ustaleniach planu ogólnego zapewnia zgodność z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także potwierdza dążenie gminy Rogóžno do zachowania rolniczego i przyrodniczego charakteru przestrzeni przy jednoczesnym racjonalnym i uporządkowanym rozwoju zabudowy.

Ustalenia planu ogólnego gminy Rogóžno w zakresie ochrony gruntów rolnych klas I–III oraz gruntów leśnych są zgodne z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz nie prowadzą do nieuzasadnionego przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Plan ogólny przyjmuje zasadę maksymalnego ograniczania lokalizacji nowej zabudowy na gruntach o najwyższej wartości produkcyjnej, wskazując w pierwszej kolejności tereny już przekształcone lub przeznaczone do uzupełnienia zabudowy. Przyjęte rozwiązania potwierdzają racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz spełnienie wymogów nadzorczych w zakresie ochrony zasobów rolnych i leśnych.

6.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Charakter funkcjonalno-przestrzenny gminy Rogóžno, oparty przede wszystkim na funkcjach rolniczych, leśnych oraz mieszkaniowych o niskiej intensywności, nie sprzyja lokalizacji działalności przemysłowej mogącej powodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Brak tego rodzaju zakładów stanowi istotne uwarunkowanie dla kształtowania polityki przestrzennej gminy, w szczególności w kontekście bezpieczeństwa mieszkańców oraz ochrony środowiska.

W ustaleniach planu ogólnego gminy Rogóžno nie przewiduje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Plan ogólny nie wyznacza stref funkcjonalnych ani terenów przeznaczonych pod działalność przemysłową, która mogłaby generować tego rodzaju zagrożenia, co pozostaje w zgodzie z przyjętym kierunkiem rozwoju gminy oraz zasadą zrównoważonego rozwoju.

Przyjęte rozwiązania planistyczne przyczyniają się do ograniczenia potencjalnych zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, mienia oraz środowiska, a także zapewniają wysoki poziom bezpieczeństwa

ekologicznego i przestrzennego. Brak zakładów ZZR i ZDR eliminuje konieczność wyznaczania stref zagrożeń, stref bezpieczeństwa oraz stosowania szczególnych ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z przepisów dotyczących przeciwdziałania poważnym awariom przemysłowym.

Ustalenia planu ogólnego w tym zakresie są spójne z dokumentami strategicznymi gminy Rogóżno oraz z uwarunkowaniami środowiskowymi, potwierdzając, że planowane kierunki rozwoju przestrzennego nie prowadzą do zwiększenia ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych na terenie gminy.

Na terenie gminy Rogóżno nie występują zakłady zaliczane do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska oraz aktów wykonawczych wydanych na jej podstawie.

6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Pas nadbrzeżny stanowi obszar lądowy bezpośrednio przylegający do linii brzegowej morza, pełniący istotne funkcje ochronne, techniczne oraz środowiskowe. Jest to strefa, w której zachodzą wzajemne oddziaływania procesów morskich i lądowych, wymagające szczególnego reżimu zagospodarowania. W skład pasa nadbrzeżnego wchodzi dwa podstawowe elementy funkcjonalne. Pierwszym z nich jest pas techniczny, obejmujący obszar bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczony do utrzymania brzegu morskiego w stanie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska przyrodniczego. W pasie technicznym prowadzone są działania związane z ochroną brzegu, utrzymaniem urządzeń ochronnych oraz przeciwdziałaniem erozji. Drugim elementem pasa nadbrzeżnego jest pas ochronny, który obejmuje obszary, na których działalność człowieka może oddziaływać na stan pasa technicznego. Zagospodarowanie pasa ochronnego podlega ograniczeniom mającym na celu minimalizowanie negatywnego wpływu użytkowania terenu na stabilność brzegu morskiego oraz funkcjonowanie pasa technicznego.

Gmina Rogóżno nie jest położona nad brzegiem morza.

7. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

7.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna gminy Rogóżno obejmuje obiekty i tereny służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, administracji publicznej oraz usług społecznych. Jej rozmieszczenie pozostaje w bezpośrednim związku z istniejącą strukturą osadniczą gminy oraz pełnionymi przez poszczególne miejscowości funkcjami lokalnymi.

Instytucje edukacyjne i opiekuńcze, takie jak szkoły, przedszkola publiczne oraz niepubliczne znajdują się w następujących miejscowościach:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Rogóźnie – jednostka łącząca przedszkole i szkołę podstawową,
- Szkoła Podstawowa w Białochowie,
- Szkoła Podstawowa w Szembruczku,
- Przedszkole Publiczne w Rogóźnie.

Główne obiekty infrastruktury społecznej zlokalizowane są w miejscowości Rogóžno, pełniące funkcję lokalnego ośrodka administracyjno-usługowego, a także w wybranych większych wsiach, w których skoncentrowana jest zabudowa mieszkaniowa oraz usługi publiczne. Taki układ sprzyja zapewnieniu dostępności usług publicznych dla mieszkańców całej gminy oraz racjonalnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury.

Plan ogólny gminy Rogóžno uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury społecznej jako istotny element struktury funkcjonalno-przestrzennej, zapewniając ich dalsze funkcjonowanie, możliwość modernizacji, rozbudowy oraz uzupełniania o nowe tereny, zgodnie z potrzebami demograficznymi i społecznymi. Lokalizacja nowych obiektów infrastruktury społecznej została podporządkowana zasadzie koncentracji zabudowy oraz wykorzystania terenów już przekształconych, w szczególności w obrębie istniejących jednostek osadniczych.

W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono również ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa obiektów infrastruktury społecznej. Dotyczą one w szczególności konieczności zapewnienia odpowiednich warunków bezpieczeństwa, dostępności komunikacyjnej, właściwego układu funkcjonalnego oraz ochrony przed uciążliwościami mogącymi negatywnie wpływać na użytkowanie tych obiektów. W sąsiedztwie szkół, obiektów sportowych i rekreacyjnych plan ogólny sprzyja kształtowaniu przestrzeni przyjaznej pieszym oraz terenów zieleni pełniących funkcje rekreacyjne i izolacyjne.

Plan ogólny zakłada rozwój infrastruktury społecznej w sposób zrównoważony, dostosowany do skali i charakteru gminy Rogóžno. Nie przewiduje się lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej o ponadlokalnym oddziaływaniu, które mogłyby generować nadmierne obciążenie komunikacyjne lub konflikty przestrzenne. Preferowane są rozwiązania służące wzmocnieniu lokalnych funkcji społecznych, integracji mieszkańców oraz poprawie jakości życia.

Przyjęte ustalenia planu ogólnego zapewniają zachowanie ciągłości funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz możliwość jej stopniowego rozwoju, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych i technicznych. Rozmieszczenie infrastruktury społecznej sprzyja realizacji celów polityki przestrzennej gminy Rogóžno oraz pozostaje w zgodzie z ustaleniami Strategii Rozwoju Gminy Rogóžno.

Infrastruktura edukacyjna i opiekuńcza gminy Rogóžno obejmuje publiczne placówki oświatowe zapewniające realizację zadań gminy w zakresie edukacji przedszkolnej oraz podstawowej. Rozmieszczenie tych obiektów pozostaje w bezpośrednim związku z układem osadniczym gminy oraz

rozmieszczeniem ludności, zapewniając mieszkańcom dostęp do podstawowych usług edukacyjnych.

Na terenie gminy funkcjonują szkoły podstawowe zlokalizowane w miejscowościach Rogóźno, Białochowo oraz Szembruczek, które obsługują lokalne społeczności poszczególnych sołectw. W miejscowości Rogóźno działa Zespół Szkolno-Przedszkolny, w skład którego wchodzi szkoła podstawowa oraz przedszkole publiczne, pełniące rolę głównego ośrodka edukacji i wychowania przedszkolnego w gminie. Układ ten umożliwia koncentrację funkcji edukacyjnych w obrębie istniejącej struktury osadniczej oraz efektywne wykorzystanie infrastruktury publicznej.

Placówki edukacyjne zlokalizowane są w terenach o ukształtowanej zabudowie mieszkaniowej, z zapewnioną obsługą komunikacyjną oraz dostępem do infrastruktury technicznej. Ich usytuowanie sprzyja codziennemu korzystaniu z usług edukacyjnych przez mieszkańców, w tym dojazdom pieszym i rowerowym, a także ogranicza konieczność generowania dodatkowego ruchu samochodowego. Plan ogólny gminy Rogóźno uwzględnia istniejące obiekty edukacyjne jako trwałe elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, zapewniając możliwość ich dalszego funkcjonowania, modernizacji oraz rozbudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz potrzebami demograficznymi. Lokalizacja nowych obiektów edukacyjnych lub opiekuńczych, w przypadku wystąpienia takiej potrzeby, powinna następować w pierwszej kolejności w obrębie istniejących jednostek osadniczych lub na terenach przeznaczonych do uzupełnienia zabudowy, wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

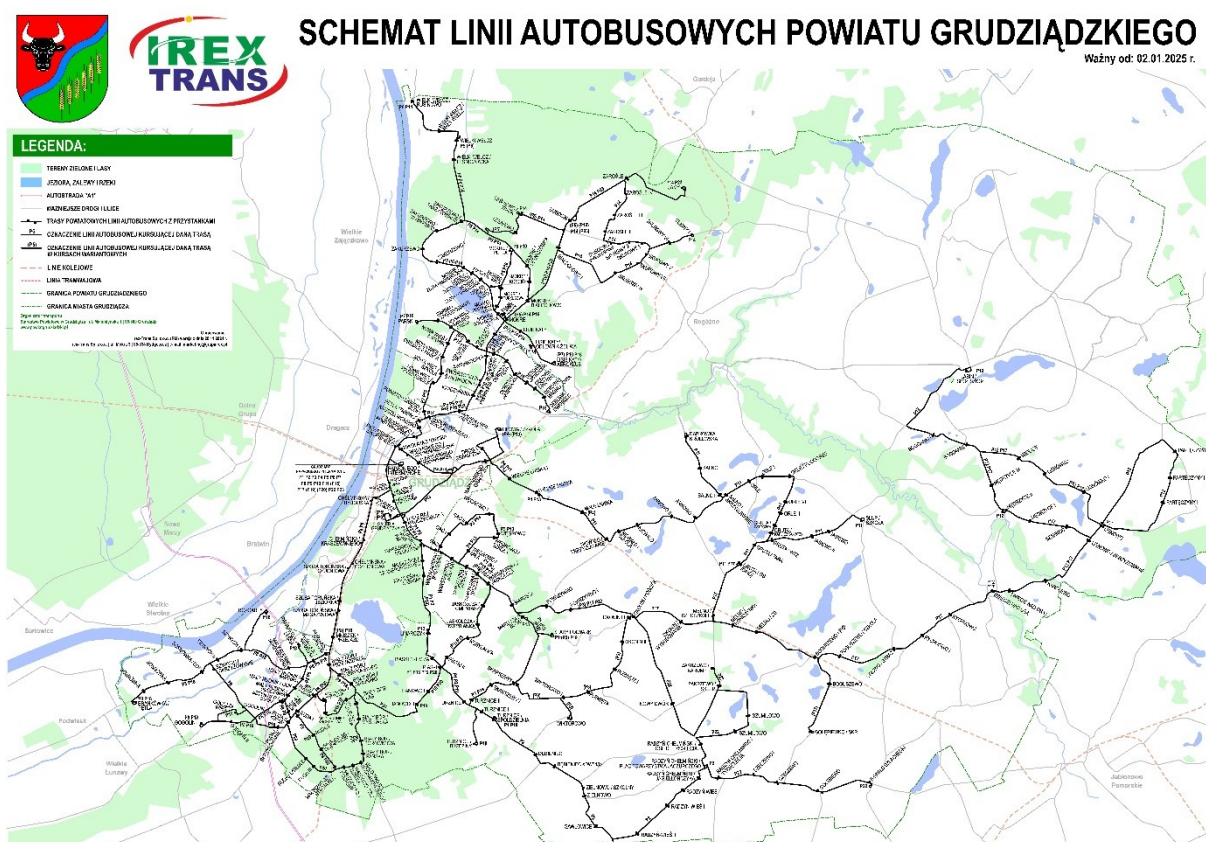
Na terenie gminy Rogóźno nie występują obecnie żłobki ani inne wyspecjalizowane placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3. Plan ogólny nie wyklucza jednak możliwości lokalizacji tego typu obiektów w przyszłości, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego, dostępności komunikacyjnej oraz kompatybilności funkcjonalnej z zabudową mieszkaniową.

Ustalenia planu ogólnego w zakresie infrastruktury edukacyjnej i opiekuńczej sprzyjają realizacji celów polityki przestrzennej gminy Rogóźno, w tym poprawie jakości życia mieszkańców, wzmocnieniu lokalnych funkcji społecznych oraz zapewnieniu zrównoważonego i uporządkowanego rozwoju przestrzennego.

Komunikacja zbiorowa

Organizatorem publicznego transportu zbiorowego na terenie gminy Rogóźno jest Powiat Grudziądzki, który przejął realizację tego zadania z początkiem 2022 r. Obsługa komunikacyjna gminy odbywa się w ramach sieci powiatowych linii autobusowych, zapewniających połączenia z miastem Grudziądz oraz innymi miejscowościami powiatu grudziądzkiego. Obecnie funkcjonują 22 powiatowe linie autobusowe, z czego dwie linie – P14 oraz P23 – przebiegają przez teren gminy Rogóźno. Układ linii komunikacji zbiorowej obejmuje zarówno obszar gminy Rogóźno oraz gminy Grudziądz, Gruta, Świecie nad Osą i miasto Grudziądz. Zapewnia to mieszkańcom gminy dostęp do ponadlokalnej sieci transportowej. Kluczowym elementem systemu komunikacji zbiorowej jest główny węzeł przesiadkowy zlokalizowany na terenie miasta Grudziądz, w rejonie ulicy Rapackiego przy obiekcie handlowym Intermarché. Węzeł ten umożliwia przesiadkę z komunikacji powiatowej na komunikację miejską, co znacząco zwiększa dostępność transportową gminy Rogóźno oraz umożliwia dojazd do istotnych obiektów i instytucji publicznych, takich jak szpital, urzędy administracji

publicznej czy obiekty usługowe. Sieć komunikacji zbiorowej została zaprojektowana w sposób uwzględniający potrzeby mieszkańców, obejmując swoim zasięgiem ważne obiekty i instytucje, w tym placówki oświatowe, zakłady pracy oraz obiekty handlowo-usługowe, takie jak np. Galeria Grudziądzka. Zapewnia to funkcjonalne powiązania pomiędzy miejscami zamieszkania, pracy, nauki i usług. Funkcjonująca sieć komunikacji zbiorowej na terenie gminy Rogóżno cechuje się dobrą dostępnością przestrzenną oraz powiązaniem z ośrodkiem miejskim Grudziądzka. Przyjęte rozwiązania transportowe sprzyjają ograniczeniu indywidualnego transportu samochodowego, poprawie dostępności usług publicznych oraz realizacji zasad zrównoważonego rozwoju w zakresie mobilności. W przyszłości trzeba cały czas monitorować ruch pasażerów oraz na bieżąco reagować na potrzeby mieszkańców gminy Rogóżno.



7.2. Infrastruktura transportowa

Drogi

Układ drogowy gminy Rogóżno charakteryzują się zróżnicowaniem klas dróg, z których każda pełni odmienną funkcję transportową. Obecność dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych tworzy spójny system komunikacyjny, umożliwiający zarówno sprawne powiązania zewnętrzne, jak i efektywną obsługę ruchu wewnętrznego. Dzięki temu gmina jest dobrze skomunikowana na wielu poziomach, co sprzyja mobilności mieszkańców oraz dostępności usług i terenów inwestycyjnych.

1. Droga krajowa nr 16 i nr 55

Podstawowy układ komunikacyjny gminy Rogóżno tworzą drogi krajowe. Drogi te zapewniają powiązania gminy z układem komunikacyjnym o znaczeniu regionalnym i krajowym oraz pełnią

istotną rolę w obsłudze ruchu tranzytowego.

2. Droga wojewódzka nr 535

W centralnej części gminy Rogóžno zlokalizowany jest odcinek drogi wojewódzkiej nr 535 relacji Rogóžno Stacja – Rogóžno Zamek o długości około 4 km. Droga ta pełni istotną funkcję w obsłudze komunikacyjnej gminy, zapewniając powiązania pomiędzy poszczególnymi miejscowościami oraz dostęp do sieci dróg wyższych kategorii.

3. Drogi powiatowe

Łączna długość dróg powiatowych na terenie gminy Rogóžno wynosi około 65 km. Na terenie gminy zlokalizowanych jest łącznie 18 dróg powiatowych. Drogi te stanowią istotny element lokalnego układu komunikacyjnego, łącząc większe miejscowości gminy oraz zapewniając dostęp do dróg krajowych i drogi wojewódzkiej.

4. Drogi gminne

Sieć dróg gminnych na terenie gminy Rogóžno charakteryzuje się zróżnicowanym stanem technicznym. Drogi gminne stanowią podstawowy element obsługi komunikacyjnej mieszkańców oraz kluczowy składnik lokalnego systemu transportowego, zapewniając powiązania pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, a także dostęp do obiektów użyteczności publicznej.

5. Drogi wewnętrzne

Drogi wewnętrzne pełnią przede wszystkim funkcję obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej. Zapewniają bezpośredni dostęp do nieruchomości oraz miejsc aktywności mieszkańców, stanowiąc istotny element codziennego funkcjonowania układu osadniczego. Są to w większości drogi o lokalnym charakterze, nieprzystosowane do obsługi intensywnego ruchu tranzytowego, jednak kluczowe dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów zabudowanych.

Kolej

Przez teren gminy Rogóžno przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 207 relacji Toruń – Grudziądz – Malbork, na odcinku Grudziądz – Malbork. Na terenie gminy zlokalizowana jest jedna stacja kolejowa w miejscowości Rogóžno, stanowiąca istotny element obsługi transportowej gminy oraz zapewniająca powiązania z siecią kolejową regionu.

Ograniczenia w zagospodarowaniu

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

7.3. Infrastruktura techniczna

Sieć wodociągowa

Gmina Rogóźno jest w znacznym stopniu zwodociągowana. Długość sieci wodociągowej wynosi 154,87 km. Operator wodno-kanalizacyjny (SKR w Rogóźnie) obsługuje 1013 przyłączy wodociągowych, w tym 94 z gminy Grudziądz (Dusocin i Leśniewo). Szacowana ilość ludności, do której dostarcza wodę w gminie Rogóźno to ponad 90% mieszkańców gminy. Sieć wodociągowa jest zasilana w wodę z ujęć zlokalizowanych w miejscowościach: Rogóźno, Szembruk, Kłódka, Zarośle. Ujęcia wody posiadają wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej.

Sieć kanalizacyjna

Sieć kanalizacyjna na terenie gminy ma długość 31,718 km. Wykonano 202 przyłącza i 11 przepompowni ścieków. Biologiczna oczyszczalnia ścieków o dobowej przepustowości 188 m³ znajduje się na północny-wschód od zwartej zabudowy wsi Rogóźno. Ścieki z terenu gminy Rogóźno odprowadzane są do gminnej oczyszczalni ścieków. Na terenie gminy funkcjonują też indywidualne systemy ściekowe. Na podstawie Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. W miejscowości Rogóźno funkcjonuje Gminna Oczyszczalnia Ścieków. Oczyszczalnia ścieków w Rogóźnie jest oczyszczalnią biologiczną. Zarządcą oczyszczalni jest Spółdzielnia Kółek Rolniczych w Rogóźnie.

Sieć elektroenergetyczna

Na terenie gminy Rogóźno występują liniowe elementy infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, powodujące zajętość terenu, częściowo obniżające walory krajobrazowe oraz wprowadzające ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z wyznaczonych pasów technologicznych. Należy rozróżnić elektroenergetyczną sieć przesyłową (linie najwyższych napięć 400 kV) oraz sieć dystrybucyjną (linie 110 kV i niższą), dla których obowiązują odrębne zasady zagospodarowania.

Na obszarze gminy występują następujące elementy infrastruktury elektroenergetycznej:

- najwyższych napięć 2x400kV relacji GPZ Grudziądz Węgrowo – GPZ Pelpin,
- najwyższych napięć 400kV relacji GPZ Grudziądz Węgrowo – GPZ Gdańsk Błonia,
- wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Grudziądz Węgrowo – GPZ Kwidzyn Celuloza Wschód,
- wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Grudziądz Węgrowo – GPZ Kwidzyn Celuloza Zachód,
- napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;

- napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV;
- napowietrzne i wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

Ograniczenia w zagospodarowaniu

1. Dla istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne (ochronne), które nie wyłączają terenów z zagospodarowania, jednak wprowadzają ograniczenia w sposobie ich użytkowania. Szerokość pasów technologicznych wynosi:
 - 2x400kV relacji Grudziądz Węgrowo – Pelpin pas o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
 - 400kV relacji Grudziądz Węgrowo – Gdańsk Błonia pas o szerokości 80,0 m (po 40,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
 - 110kV pas o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach),
 - 15kV pas o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach),
 - 0,4kV pas o szerokości 7,0 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach).
2. W pasach technologicznych oraz w ich sąsiedztwie występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz norm dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych, w szczególności:
 - zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej w pasach technologicznych linii najwyższych napięć 400 kV,
 - lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (w szczególności związanych z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw oraz stref zagrożonych wybuchem) wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz podwyższania rzędnych terenu,
 - ograniczenie wysokości roślinności, w szczególności zakaz sadzenia drzew i krzewów wysokich.
3. Lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej wymaga zachowania odpowiednich odległości zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wytycznymi operatora sieci.

Sieć gazowa

W gminie Rogóžno zlokalizowane są następujące obiekty sieci przesyłowe gazu ziemnego:

- Gazociąg w/c DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki wraz z zespołem zaporowo-upustowym na działce nr 20/4, obręb Budy,
- Gazociąg w/w DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Puszcza Gdański wraz z zespołem zaporowo-upustowym na działce nr 3114, obręb Gubiny,
- Gazociąg w/c DN 80 MOP 5,5 MPa odgałęzienie do stacji gazowej Rogóžno,
- Gazociąg w/w DN 80 MOP 5,5 MPa relacji Kłódka – Łasin wraz z zespołem zaporowo-

upustowym na działce nr 152/12, obręb Kłódka Szlachecka,

- Stacja gazowa w/c Rogóźno (działka nr 332/28 obręb Rogóźno).

Gmina Rogóźno zasilana jest gazem ziemnym wysokometanowym typu E (wg PN-C-04753). Główne zasilanie stanowi gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia wraz ze stacją gazową wysokiego ciśnienia będącą własnością Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Dostęp do paliwa gazowego mają odbiorcy zlokalizowani na obszarze sołectwa Rogóźno. Gaz ziemny rozprowadzany jest gazociągami średniego ciśnienia.

Według aktualnych danych na koniec 2025 r. stan sieci gazowej eksploatowanej przez *Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.* na obszarze Rogóźno przedstawia się następująco:

Tabela nr 12

Gmina Rogóźno	długość gazociągu		przyłącze gazowe		w tym do budynków mieszkalnych (szt.)
	przesyłowe	dystrybucyjne	(szt.)	(km.)	
2025	0,0	12,2	124	2,1	115

Źródło: Opracowanie własne

Ograniczenia w zagospodarowaniu

Wobec powyższych obiektów sieci gazowej obowiązuje konieczność spełnienia wymagań w zakresie zachowania stref kontrolowanych zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – załącznik nr 2.

Szerokość stref kontrolowanych, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) dla gazociągów DN 80, DN 400 oraz DN 500 szerokości stref kontrolowanych uzależnione są od rodzaju przewidywanej zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia (tabela nr 1), w strefach tych obowiązuje zakaz wnoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury gazowej.

Niezależnie od ograniczeń wynikających z zapisów rozporządzenia związanych z zachowaniem stref kontrolowanych gazociągów względem nowo projektowanych obiektów wyznaczono dodatkowo dla tych gazociągów pasy eksploatacyjne o szerokości:

- 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągów) dla gazociągów DN 400 oraz DN 500,
- 4,0 m (po 2,0 m na stronę od osi gazociągu) dla gazociągu DN 80,

w których nie należy urządzać dróg dojazdowych dla potrzeb budowy, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, odkładania ziemi w wykopów, zmniejszenie przykrycia gazociągu oraz nasadzenia drzew.

Na terenie gminy Rogóźno realizowana jest inwestycja polegająca na budowie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 o maksymalnym ciśnieniu roboczym MOP 8,4 MPa, dla której uzyskano pozwolenie na budowę oraz decyzję Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 17/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (znak: WIR.II.747.2.6.2022.DK). Na potrzeby realizacji inwestycji wyznaczono pas montażowy o szerokości 36,0 m. Wszelkie prace

związane z realizacją inwestycji, w tym w szczególności urządzenie dojazdów do placu budowy, lokalizacja zapleczy technicznych, składowanie materiałów oraz miejsca postojowe maszyn i sprzętu budowlanego, nie mogą kolidować z wyznaczonym pasem montażowym ani wkrazać w jego granice. Po zakończeniu budowy gazociągu DN 1000 obowiązywać będzie wyłącznie strefa kontrolowana o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi gazociągu na każdą stronę). Realizacja przyszłych inwestycji możliwa będzie wyłącznie poza granicami tej strefy, która nie wykracza poza obszar przedmiotowych nieruchomości.

7.4. Ograniczenia wynikające z funkcjonowania lotniska w Lisich Kątach

Część obszaru gminy Rogóźno znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla istniejącego lotniska w miejscowości Lisie Kąty, zlokalizowanego na terenie gminy Grudziądz. W związku z powyższym, na wskazanych terenach, przedstawionych w załączniku graficznym do uzasadnienia, występują ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy oraz zagospodarowania terenu, wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego. W szczególności nie będzie możliwe osiągnięcie wysokości zabudowy określonych w planie ogólnym w przypadkach, gdy przekraczałyby one dopuszczalne wysokości wyznaczone przez powierzchnie ograniczające przeszkody. Realizacja obiektów budowlanych, w tym obiektów o charakterze trwałym, których wysokość przekracza wartości dopuszczalne, wymaga każdorazowo uzyskania stosownych uzgodnień lub zgód właściwych organów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przyjęte w planie ogólnym ustalenia uwzględniają występowanie powyższych ograniczeń, jednak ich szczegółowe doprecyzowanie oraz sposób realizacji będą określone na dalszych etapach planowania przestrzennego, tj. przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy ustalaniu warunków zabudowy w decyzjach administracyjnych.

8. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

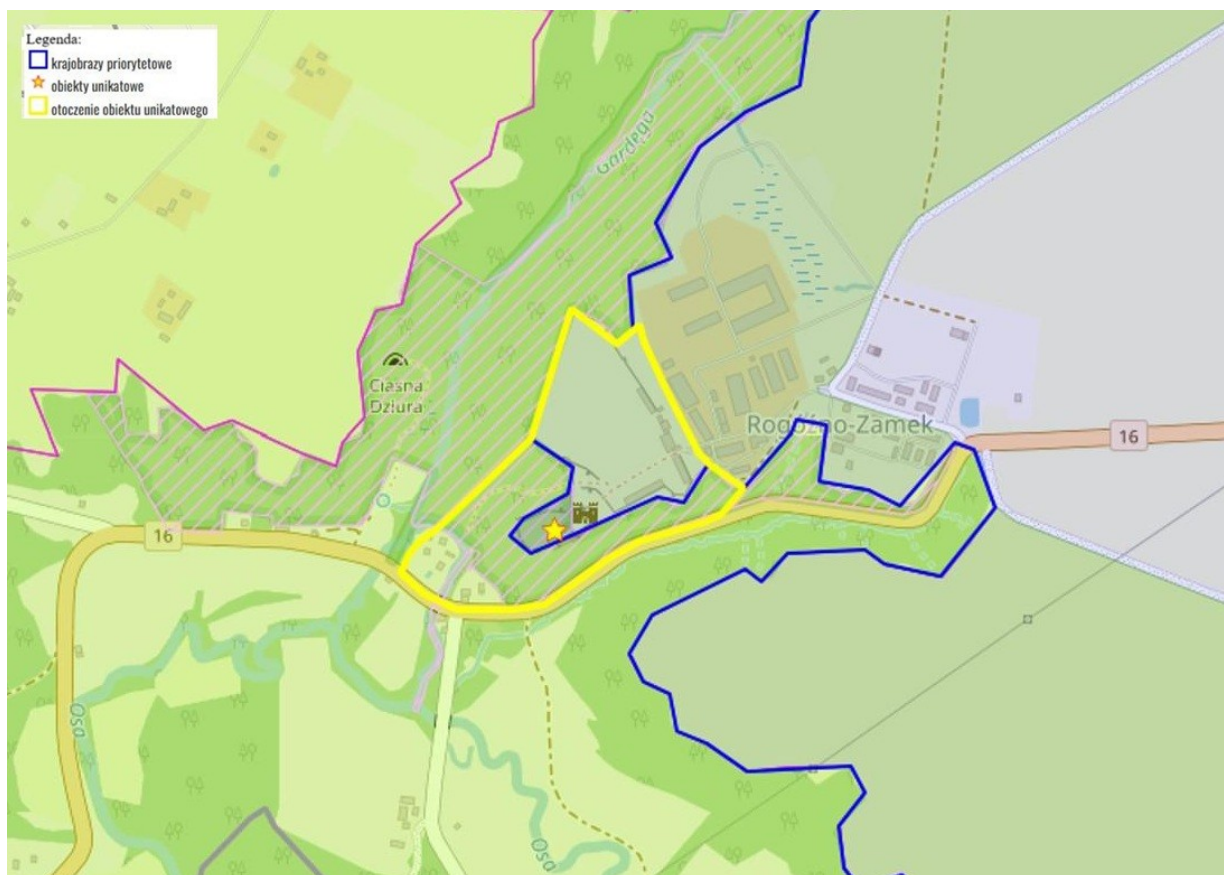
Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego przyjęty uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. identyfikuje na terenie gminy Rogóźno jeden krajobraz priorytetowy oznaczony kodem 04-314.92-11. Obejmuje on fragment wysoczyzny morenowej wraz w jej cyplem wysoko wzniesionym ponad dno doliny Osy, na którym zlokalizowane są pozostałości średniowiecznego zamku. Celem ochrony tego krajobrazu jest zachowanie wartości krajobrazowych otoczenia zamku we wsi Rogóźno Zamek.

Zamek we wsi Rogóźno Zamek został uznany za obiekt unikatowy, co było podstawą do wyznaczenia krajobrazu priorytetowego i wyznaczenia otoczenia obiektu unikatowego, dla których zapisano rekomendacje i wnioski dotyczące ochrony i kształtowania krajobrazów:

- nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne,
- niewprowadzanie w bezpośrednim otoczeniu zamku wysokościowych budowli,
- nielocalizowanie zabudowy w bezpośrednim otoczeniu zamku,
- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu bezpośredniego otoczenia zamku,

- dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.
- na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu,
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji,
- w otoczeniu zamku utrzymanie istniejącej i wprowadzanie nowej zieleni izolacyjnej, od strony zabudowań gospodarczych,
- nielokalizowanie zieleni wysokiej mogącej przysłonić zamek,
- zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.

Granice krajobrazu priorytetowego z obiektem unikatowym



Źródło: Kujawsko-Pomorskie Biuro Planowania Przestrzennego i Regionalnego we Włocławku (<https://biuro-planowania.pl/76/mapa-interaktywna-z-wyszukiwarka-krajobrazow>)

9. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Rogóżno stanowi kompleksową analizę uwarunkowań środowiskowych, będących podstawą kształtowania polityki przestrzennej gminy. Dokument ten obejmuje charakterystykę aktualnego stanu środowiska przyrodniczego oraz ocenę jego funkcjonowania w odniesieniu do istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu.

W ramach opracowania przeprowadzono diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska, uwzględniając elementy takie jak rzeźba terenu, warunki geologiczne i hydrogeologiczne, stosunki wodne, gleby, klimat lokalny, zasoby przyrodnicze oraz formy ochrony przyrody. Analiza ta pozwoliła na identyfikację obszarów o szczególnej wrażliwości środowiskowej oraz terenów narażonych na presję antropogeniczną. Opracowanie zawiera również wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku, wynikających z dotychczasowych trendów zagospodarowania oraz potencjalnych kierunków rozwoju gminy. Na tej podstawie określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, wskazując tereny sprzyjające rozwojowi poszczególnych funkcji oraz obszary wymagające ograniczeń w zagospodarowaniu.

Istotnym elementem opracowania jest ocena przydatności środowiska dla możliwości rozwoju oraz identyfikacja ograniczeń dla różnych form użytkowania terenu i sposobów zagospodarowania. Analiza ta stanowi podstawę do formułowania ustaleń planu ogólnego, umożliwiających racjonalne gospodarowanie przestrzenią z poszanowaniem zasobów środowiska.

Wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego stanowią zbiór uwarunkowań ekofizjograficznych, które zostały bezpośrednio wykorzystane przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz określaniu zasad zagospodarowania w planie ogólnym gminy Rogóżno, zapewniając spójność ustaleń planistycznych z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Ocena przydatności środowiska dla możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Rogóżno w sposób zasadniczy determinują jego predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne oraz możliwości rozwoju poszczególnych miejscowości. Zabudowa i zagospodarowanie terenów w granicach jednostek osadniczych są uwarunkowane zespołem czynników fizjograficznych, prawnych oraz funkcjonalno-przestrzennych, które wpływają na zakres i kierunki możliwych przekształceń przestrzeni.

Jednym z głównych czynników warunkujących możliwość rozwoju przestrzennego jest rolnicza przydatność gleb, w szczególności występowanie gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, a także obecność zwartych kompleksów leśnych. Czynniki te w istotny sposób ograniczają możliwość lokalizacji nowej zabudowy, jednocześnie wskazując obszary wymagające ochrony przed presją inwestycyjną.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren wiejskiej gminy Rogóžno. Gmina stanowi w większości teren polodowcowej wysoczyzny morenowej, użytkowanej rolniczo, z głęboko wciętych dolinami rzecznyymi, kilkoma różnej wielkości kompleksami leśnymi i kilkoma jeziorami. Od strony zachodniej sąsiaduje z miastem Grudziądz, będącym miejskim ośrodkiem regionalnym, który stanowi w wielu dziedzinach centrum aktywności mieszkańców tej części regionu. Sieć osadnicza jest raczej skupiona, co jest determinantą wysokiej jakości rolniczej gleb, występowaniem kompleksów leśnych i rzeźbą terenu. Pod względem rozwoju procesów urbanizacyjnych gmina rozwija się nierównomiernie. Silne procesy urbanizacyjne zachodzą w szczególności w ośrodku gminnym – Rogóźnie. Ponadto tereny wsi: Kłódka, Białochowo, Skurgwy i Zarośle, znajdujące się w zasięgu postępujących procesów suburbanizacji Grudziądza, to główne tereny postępującej urbanizacji. Obserwuje się tam zmianę terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele zabudowy. Wpływ Grudziądza na rozwój gminy jest umiarkowany (w jej części zachodniej – większy), jednak można przewidywać wzrost zainteresowania terenami w gminie w przyszłości.

Na terenie gminy Rogóžno wykształciła się następująco hierarchia sieci osadniczej:

- lokalny ośrodek gminny – Rogóžno, stanowiący siedzibę władz gminy, główny ośrodek usługowy i kulturowy w gminie;
- wsie podstawowe, pełniące funkcje wsi sołeckich tzw. jednostek pomocniczych gminy – Białochowo, Budy, Bukowiec, Gubiny, Kłódka, Skurgwy, Rogóžno (siedziba władz gminy), Rogóžno Zamek, Szembruczek, Szembruk i Zarośle; w miejscowościach tych rozwijać się będzie zabudowa mieszkaniowa, usługi;
- przysiółki – Malinkowo, Gapa, Leśniczówka Zwierzyniec, Sobótka, Jamy, Oszczywilk, Kłódka Szlachecka, Kłódka Młyn, Łysakowo, Sarnówka, Piątek, Wyszczekanka, Ludwichowo, Zielone Pole, Wesole Miasteczko, Przeczno, Marianowo, Białek i Przydatki.

Wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska

Obszar gminy Rogóžno odznacza się zróżnicowanymi warunkami ekofizjograficznymi. Decydują o tym uwarunkowania ekofizjograficzne w dużej mierze wynikające ze zróżnicowania fizycznogeograficznego, rodzaju i jakości zasobów przyrodniczych, występujących zagrożeń i odporności na degradację. Potrzebom środowiska powinny być podporządkowane tereny, na których występują cenne zasoby przyrodnicze lub tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu.

Tereny o cennych zasobach przyrodniczych to:

- gleby o klasach bonitacyjnych II-III,
- tereny zalewowe,
- tereny o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych (obniżenia bagienne i podmokłe),
- tereny lasów,
- korytarze ekologiczne,
- tereny zadrzewień na użytkach rolnych.

Tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu to:

- rezerwaty przyrody,
- park krajobrazowy,
- obszary chronionego krajobrazu,
- obszar Natura 2000,
- użytki ekologiczne,
- pomniki przyrody,
- stanowisko dokumentacyjne.

Określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Rogóżno określają jej predyspozycje do zagospodarowania lub do ochrony. Obszar gminy jest zróżnicowany pod tym względem.

Ograniczeniom związanym z koniecznością ochrony zasobów środowiska powinny podlegać:

- obszary prawnej ochrony przyrody i krajobrazu,
- tereny urodzajnych gleb,
- tereny lasów,
- tereny bagienne i podmokłe.

Ograniczeniom związanym z występowaniem uciążliwości i zagrożeń środowiska powinny podlegać:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (woda 1%),
- strefa krawędziowa doliny Osy i doliny Gardęgi,
- tereny występowania osuwisk i zagrożonych ruchami masowymi,
- strefa ochronna wokół elektrowni wiatrowej,
- strefy ochrony wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- tereny w sąsiedztwie zakładów przemysłowych i produkcji rolnej,
- obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- sąsiedztwo oczyszczalni ścieków,
- tereny w sąsiedztwie dróg i linii kolejowych.

10. Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego